

BEBAUUNGSPLAN H O S E N M A T T E N I

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch

- die Klosterstraße (einschließlich) im Süden,
- den Hegweg im Osten,
- den Hohlweg Merzengäble (einschließlich) im Norden und
- den Hosenmattenweg (einschließlich) im Westen.

2. Anlaß und Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Lahr hat nach dem Landesentwicklungsplan die Aufgabe eines Mittelzentrums innerhalb der Nord-Süd-Entwicklungssachse Karlsruhe - Freiburg zu erfüllen. Der Regionalplan weist die Stadt als Entwicklungsschwerpunkt aus.

Die städtebauliche Zielvorstellung der Stadt nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist es, das Gesamtgebiet Hosenmatten zwischen Burgbühlstraße und Klosterstraße einer Wohnbebauung zuzuführen. Dieses Gebiet stellt die letzte größere Entwicklungsfläche in der Kernstadt für eine Wohnbebauung dar. Zur Wahrung ihrer zentralörtlichen Aufgabenstellung als Mittelzentrum und Entwicklungsschwerpunkt nach dem Regionalplan liegt es im Interesse der Stadt, bauwillige Bürger an den Wohnstandort Lahr zu binden. Nicht zuletzt beziehen ansiedlungswillige Unternehmen das Wohnungs- und Grundstücksangebot für ihre Mitarbeiter mit in ihre Standortentscheidung ein.

Die Vielzahl von Anfragen sowohl von Privatpersonen als auch von Betrieben und die schnelle Belegung der neu erschlossenen Baugebiete zeugen von einem großen Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Die Stadt Lahr steht hier in Konkurrenz zu den Umlandgemeinden, die Siedlungsflächen in großem Umfang bereitstellen.

Nach Größe und Lage bietet der Bereich Hosenmatten die Voraussetzung, in Kernstadtnähe ein attraktives Wohngebiet mit einem breit gefächerten Angebot für unterschiedliche Wohnansprüche anbieten zu können. Eine breite Mehrheit der Grundstückseigentümer ist nach einer Umfrage der Stadtverwaltung aus dem Jahre 1986 bereit, im Gebiet selbst zu bauen bzw. ein Baugrundstück zu veräußern. Die Stadt selbst ist seit Jahren bemüht, Grunderwerb im Plangebiet durch freihändigen Kauf und durch Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts zu tätigen, um ihre städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen umsetzen zu können.

3. Vorgaben zur Planung

Für das geplante Wohngebiet HOSENMATTEN ist zuvor auf der Basis der vorbereitenden Bauleitplanung ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt worden. In diese Planung sind die Ergebnisse der "Energetischen Bewertung des Baugebiets HOSENMATTEN" (Universität Stuttgart, Institut für Bauökonomie), der "Baugrundbeurteilung Baugebiet HOSENMATTEN" (Ing.-Büro Wibel + Leinenkugel), der "Ökologischen Bestandsaufnahme Hosenmatten Lahr" (Büro für angewandte Ökologie, Pieper und Klink) und der "Umweltverträglichkeitsprüfung Wohngebiet HOSENMATTEN" (Stadtverwaltung) eingearbeitet.

Die Stadt Lahr beabsichtigt, das Gesamt-Baugebiet in einzelnen Abschnitten zu realisieren. Der Bereich des Bebauungsplans HOSENMATTEN I entspricht dem 1. Bauabschnitt.

Die Stadt Lahr verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der für den Bebauungsplanbereich Wohnbaufläche im westlichen Teil und landwirtschaftliche Nutzfläche im östlichen Teil ausweist.

In dem zugehörigen Agrar- und Landschaftsplan sind darüber hinaus der Hohlweg Merzengäßle als Grünverbindung, die Landwirtschaftsflächen teilweise als Erholungsflur gekennzeichnet.

Im Bebauungsplan werden die Wohnbauflächen gegenüber dem Flächennutzungsplan geringfügig unterschritten. Diese Abweichung, die sich aus dem Gesamtkonzept HOSENMATTEN ergibt, ist als Feinabstimmung zu werten, die der im Flächennutzungsplan dargestellten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht widerspricht.

Der Bebauungsplan HOSENMATTEN I ist daher gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan wird auf der Grundlage der rechtswirksamen vorbereitenden Bauleitplanung die Bebauung eines Wohngebiets ermöglicht. Damit kann dem verstärkten Interesse nach Familienheimen und der Nachfrage nach Wohnraum entsprochen werden.

Die Stadt Lahr beabsichtigt, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet mit aufgelockerter Einfamilienhaus-Bebauung zu schaffen. Gleichzeitig sollen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wie den Belangen des Naturhaushalts Rechnung getragen werden.

Die verbindliche Bauleitplanung bietet dazu die erforderlichen gesetzlichen Grundlagen. Beispielsweise werden durch den Ausschluß störender Nutzungen Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebiets vermieden. Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen trägt zu einer Steigerung der Wohnqualität und einer Aufwertung des Wohnumfeldes bei. Die Pflanzbindungen und die Erhaltung der vorhandenen Böschungsflächen ordnen in Zusammenhang mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen die Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild. Gleichzeitig dienen sie dazu, übermäßige Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden.

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege trägt die Ausdehnung des Geltungsbereichs über das eigentliche Wohngebiet hinaus Rechnung. Dadurch werden die Voraussetzungen für die Sicherung und Erhaltung wichtiger Grünstrukturen in Abwägung mit den Erfordernissen der Agrarstruktur ge-

schaffen.

Die verbindliche Bauleitplanung bildet nicht zuletzt die Grundlage zur Sicherung der Erschließung und der notwendigen bodenordnenden Maßnahmen.

5. Begründung der Planinhalte und der textlichen Festsetzungen

5.1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans, ein hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, werden die Wohngebiete überwiegend als WR - Reine Wohngebiete festgesetzt.

Die Festsetzung eines WR - Reinen Wohngebiets entspricht dem heutigen Gebietscharakter sowohl im Bebauungsplanbereich wie in der unmittelbaren Umgebung.

Zum Schutz des Wohncharakters werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen. Außerdem soll mit Rücksicht auf die Bestandssituation das Verkehrsaufkommen in dem zu arrondierenden Wohngebiet auf das geringstmögliche Maß beschränkt bleiben.

Lediglich entlang des Hosenmattenwegs und der Klosterstraße werden für die bestehende Randbebauung WA - Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Damit wird einerseits der bestehenden Nutzungsstruktur Rechnung getragen, andererseits sollen in unmittelbarer Nachbarschaft des Kreiskrankenhauses hier ergänzende, das Wohnen nicht störende Nutzungen, z.B. Dienstleistungsbetriebe des Gesundheitswesens, ermöglicht werden. Vorrangige Nutzung soll jedoch eindeutig das Wohnen sein. Daher werden zum Schutz des Wohncharakters in den textlichen Festsetzungen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1 - 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen. Für diese ausgeschlossenen, in der Regel flächenintensiven Vorhaben bestehen in den vorhandenen und zu arrondierenden Bereichen ohnehin nur denkbar ungünstige Standortvoraussetzungen. Zudem soll sichergestellt werden, daß die tangierenden reinen Wohngebiete keineswegs durch umliegende störende Nutzungen belastet werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen umliegenden Bebauung und dem geplanten Charakter eines durchgrüntem, offenen Familienhausgebiets am Übergang in die freie Landschaft.

Die Festlegung der Grundflächenzahl und der Geschosflächenzahl orientiert sich im westlichen Teilbereich an dem Bestand, in dem

Neubaubereich nach der für Einfamilienhausbebauung üblichen Größe. Dabei ist berücksichtigt, daß neben dem Vollgeschoß weitere Nutzräume im Dachraum und/oder - unter Ausnutzung der Topographie - im hangseitigen Kellergeschoß untergebracht werden können. Die unterschiedlichen Ausnutzungsziffern sind in den unterschiedlichen Grundstückstiefen begründet.

Während auf der östlichen Geländeterrasse übliche Grundstückstiefen von 25 - 30 m vorgesehen sind, ergeben sich auf der westlichen Terrasse und auf den nordöstlichen Grundstücken die nahezu doppelten Tiefen. Dies ist hier in dem aus ökologischen Gründen gewollten Abstand der Bebauung zum Hohlweg begründet; bei der westlichen Geländeterrasse wurde auf übereinstimmendem Wunsch aller betroffenen Eigentümer auf eine ursprünglich vorgesehene zweite Bauzeile verzichtet.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Bebauungsplangebiet wird die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden Baustruktur, die auch auf die zu arrondierenden Bereiche übertragen wird. Mit diesen Festsetzungen soll einer übermäßigen Verdichtung des Wohngebiets entgegengewirkt werden, die hier mit Rücksicht auf die bestehende Wohnbebauung nicht angestrebt wird.

Im Übrigen sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen abgegrenzt und so bemessen, daß die mögliche Bebauung nach individuellen Bedürfnissen errichtet werden kann.

5.1.4 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In den Neubaugebieten werden aus besonderen städtebaulichen Gründen höchstens 3 Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen. Damit kann auch unter Ausnutzung der Hanglage eine Familienheimbebauung im üblichen und wirtschaftlich vertretbaren Rahmen realisiert werden. Die Festsetzung dient zum Schutz des beabsichtigten Gebietscharakters (Wohngebiet mit Familienheimen). Mit der Einschränkung wird auch das potentielle Verkehrsaufkommen beschränkt und damit Rücksicht auf die vorhandene Wohnnutzung und die Verkehrerschließung des Gebiets genommen. Eine höherzulässige Zahl von Wohnungen pro Wohngebäude mit der Folge einer entsprechend höheren Stellplatzpflicht ließe sich in dieser besonderen topographischen Situation auch nicht mit dem Bemühen um eine natur- und landschaftsgerechte Einbindung des Wohngebiets in Einklang bringen.

5.1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen. Es besteht die grundsätzliche Zielsetzung, daß die notwendigen Garagen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sinne einer größtmöglichen Gestaltungsfreiheit so großzügig bemessen, daß auch andere Garagenlösungen sowie die der Wohnnutzung dienenden Nebenanlagen hier untergebracht werden können.

Der Ausschluß soll die ökologische Funktion der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bewahren (Versicherungsflächen, Kaltluftabflüsse, Schutzabstand vor Grünstrukturen) und im Bereich der rückwärtigen Bebauung die Belästigungen auf das notwendige Minimum begrenzen.

5.1.6 Von der Bebauung frei zu haltende Flächen

In den gekennzeichneten Flächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen untersagt, um die vorhandenen Böschungen zu erhalten. Es besteht die grundsätzliche Zielsetzung, die überkommene terrassierte Geländestruktur zu erhalten, um eine schonende Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild zu erreichen. Darüber hinaus bieten diese offenen Lößkanten Tier- und Pflanzenarten Lebensraum, der im Sinne einer vernetzten Biotopstruktur erhalten werden soll.

5.1.7 Verkehrsflächen

Das Bebauungsplangebiet ist über den Hosenmattenweg und die Klosterstraße an das innerstädtische Verkehrsnetz angeschlossen.

Die heute vorhandene Bebauung wurde in den 60er Jahren auf der Grundlage eines rechtlich unverbindlichen Baukonzepts eingeleitet, das eine spätere Fahrerschließung über den Hohlweg Merzengäßle und einen Rückbau der Merzengasse zu einem Fußweg vorgesehen hatte. Eine solche Straßenführung würde aber den Hohlwegbereich zerschneiden, der als Rückzugsbereich für Flora und Fauna ungestört erhalten bleiben soll. Unter Berücksichtigung der ökologischen Wertigkeit scheidet eine Erschließung des Neubaugebiets über den Hohlweg Merzengäßle ebenso aus wie eine unmittelbare Anbindung über die Steilböschung an die Klosterstraße.

Die innere Erschließung des Wohngebiets kann aufgrund der vorhandenen Bebauung nur über die verlängerte Merzengasse erfolgen, die durch drei Stichstraßen und eine fußläufige Anbindung an den Hegweg ergänzt wird.

Diese topographisch bedingte Anordnung, die sparsame Dimensionierung und der vorgesehene Ausbau der Innenerschließung sind auf den angestrebten Charakter eines behutsam in die Landschaft eingefügten Wohngebiets abgestimmt.

Zum Schutz der Böschungsflächen werden die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt.

Die Verbreiterung der Merzengasse im bebauten Bereich auf ein Mindestmaß von 5,50 m mit einer Aufweitung an der Einmündung Hosenmattenweg ist aufgrund der hängigen und verschwenkten Straßenführung unumgänglich, auch wenn dazu Flächen bereits bebauter Grundstücke in Anspruch genommen werden müssen.

5.1.8 Öffentliche Grünflächen

Aufgrund seiner herausragenden Bedeutung für die Biotopstruktur im Gesamtgebiet HOSENMATTE wird der Hohlweg Merzengäßle einschl. der Böschungsflächen und eines Pflegestreifens als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturbelassener Hohlweg" aus-

gewiesen und über eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Liegewiese" breit mit dem angrenzenden Waldgebiet verzahnt. Die Ausweisung einer Liegewiese als Naherholungsbereich entspricht der Forderung des rechtskräftigen Agrar- und Landschaftsplans, gleichzeitig kann damit auch die ökologische Funktion im Sinne einer Biotopvernetzung sichergestellt werden. Der Hohlweg soll nicht zu einer öffentlich zugänglichen Fußwegeverbindung ausgebaut werden.

Von ökologisch gleichwertiger Bedeutung für die Verzahnung der "Biotoplinien" sind die Böschungsflächen des Hohlwegs Klosterstraße anzusehen. Der durch die Nutzungsänderung gefährdete Abschnitt wird daher ebenfalls als öffentliche Grünfläche gesichert.

Mit der Flächenübernahme erkennt die Stadt Lahr die Wertigkeit der Hohlwegbereiche im Sinne eines geschützten Grünbestandes nach Bundesnaturschutzgesetz an und trägt zu deren materieller Sicherung bei. Es ist dabei beabsichtigt, die Hohlwegbereiche bis auf gelegentliche Maßnahmen im Sinne der Pflanzbindungen sich selbst zu überlassen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von einem Anlieger auf ehem. Böschungen bzw. Unterstände hingewiesen. Bei örtlichen Erkundungen des Büros für geowissenschaftlichen Umweltschutz und Rohstoffprospektion Dr. Levin im September/Oktober 1990 wurden in dem gekennzeichneten Bereich muldenartige Einsenkungen lokalisiert, die inzwischen verstürzte und mit Schutt und Müll verfüllte Unterstände darstellen könnten. Weitere Untersuchungen haben keine Hinweise auf grundwassergefährdende Altlasten ergeben.

Im Rahmen der geologischen Untersuchung des Geländes wurde unter Berücksichtigung der o.g. Einsenkungen festgestellt, daß bei der vorgesehenen Bebauung eine im Sinne der einschlägigen Vorschriften (DIN 4084) ausreichende Geländebruchsicherheit besteht, so daß Bedenken gegen eine Tragfähigkeit des Baugrunds an der Steilböschung nicht begründet sind. Unberührt davon bleibt die Verpflichtung jedes Bauherrn, die Standsicherheit seines Gebäudes nachzuweisen.

5.1.9 Flächen für die Landwirtschaft; Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Östlich angrenzend an das Baugebiet werden die Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen, in Teilbereichen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt.

Der Bebauungsplan ist hier bemüht, die Auswirkungen der Baulandausweisungen mit den Erfordernissen der Agrarstruktur und den Belangen des Landschafts- und Naturschutzes in Einklang zu bringen. Die Festsetzungen schreiben im wesentlichen die gegenwärtigen Bewirtschaftungsformen fest (Garten- und Ackerbau auf den westlichen, Wiesenwirtschaft und Streuobstwiesen auf den östlichen Terrassen). Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, insbesondere im Sinne des § 190 BauGB sind nicht beabsichtigt. Eine Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung, für die in der topographischen Situation keine günstigen Entwicklungsvoraussetzungen vorliegen, entspricht nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen,

die im rechtskräftigen Agrar- und Landschaftsplan einen Randbereich entlang des Hegwegs als Erholungsflur ausgewiesen hat. Die Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft nach den textlichen Festsetzungen 1.5 erhalten prägende Landschaftsstrukturen und dienen damit der passiven Erholungsfunktion. Sie sichern gleichzeitig bioklimatische günstige Klimaeinflüsse und eine vielfältige Biotopstruktur.

Der positive Einfluß auf die Belange der Landschaftspflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes rechtfertigen die o.g. Festsetzungen. Die Stadt geht dabei davon aus, daß die wirtschaftliche Verwertbarkeit der betroffenen Flächen dadurch nicht oder nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

Der vorgesehene Verbindungsweg zwischen dem Hegweg und dem Baugebiet dient auch zur Erschließung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen; diese Neuorientierung wird durch die Aufgabe des Hohlwegs Merzengäble als Erschließungsweg notwendig.

5.1.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die ausgesprochenen Pflanzbindungen sind ein zentraler Bestandteil der städtebaulichen Zielvorstellungen einer landschaftsgerechten und ökologisch verträglichen Einbindung der Wohnbebauung. Sie ergänzen unmittelbar weitere Festsetzungen dieses Bebauungsplans (wie Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt u.a.m.).

Die Absicht, die bedeutsamsten Teile der Böschungsvegetation in einem strukturellen Zusammenhang zu erhalten, hat die weitere städtebauliche Ordnung dieses Bebauungsplans wesentlich mitgeprägt.

Mit der Erhaltung und Bindung der standortgerechten heimischen Vegetation sollen die Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und auf das Orts- und Landschaftsbild durch die geplante Bebauung begrenzt werden. Die Stadt geht davon aus, daß die Beeinträchtigung der privaten Grundstückseigentümer zumutbar und im Interesse der übergeordneten Ziele vertretbar ist.

5.1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die eingetragenen Leitungsrechte sind durch die Geländeformation bedingt und zur Sicherung der Versorgung notwendig. Die parallele Führung von 2 Leitungstrassen östlich des Hosenmattenwegs ist durch eine vertragliche Verpflichtung der Stadt begründet. Die eingetragenen Geh- und Fahrrechte sichern in zwei Fällen vorhandenes Recht, in einem weiteren Falle dienen sie zur Erschließung einer Blockinnenbebauung.

5.2 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergänzen im wesentlichen die planungsrechtlichen Bestimmungen, um die städtebauliche Zielvorstellung einer landschaftsgerechten Einbindung der geplanten Wohnbebauung sicherzustellen. Die beabsichtigte positive Gestaltungspflege wird hier als erforderlich erachtet, da das Bebauungsplangebiet in einer topogra-

phisch stark bewegten Situation in der Randlage der Stadt wesentlich das Orts- und Landschaftsbild mitprägt. Der Geltungsbereich der Festsetzungen wird daher im wesentlichen auf den Neubaubereich am östlichen Gebietsrand beschränkt.

5.2.1 Gebäude- und Wandhöhen

Die festgesetzten Gebäude- und Wandhöhen ergänzen die zulässigen Baumassen für Einfamilienwohnheime, die hangseitig mit maximal zwei, bergseitig mit einem Geschoß in Erscheinung treten sollen. Die Höhenbeschränkungen reglementieren zum einen, daß die Baustrukturen nicht übermäßig in das Landschaftsbild einwirken, zum anderen dienen sie dem Nachbarschutz vor Verschattung und Sichtbehinderung.

5.2.2 Dachneigung, Dachgauben und -einschnitte, Firstrichtungen

Mit diesen Bestimmungen wird die Dachlandschaft des Baugebiets geordnet als das wesentliche Gestaltungselement, das vom Stadtgebiet einsehbar ist. Angestrebt wird dabei ein harmonisches, dem Geländeverlauf angepaßtes Gesamtbild.

Mit dem geneigten Dach wird dabei ein gebietstypisches Element aufgenommen. Durch den Ausschluß häufig wechselnder Firstrichtungen und der Regelung über Dachaufbauten und Materialgebung sollen störende Einflüsse auf eine ruhige, abgestimmte Stadtansicht vermieden werden.

5.2.3 Freihaltezonen

Die Vorschriften zielen zum einen darauf ab, im Neubaugebiet die Vorgartenbereiche mit in den Straßenraum einzubeziehen und die Einzelgrundstücke zu einer zusammenfassenden Einheit zu verbinden. Zum anderen sollen aus Gründen des Verkehrs das Lichtraumprofil des Verkehrsraums freigehalten werden.

5.2.4 Werbeanlagen

Die Reglementierung der Werbeanlagen verfolgt die Absicht, störende Einflüsse auf das Erscheinungsbild zu unterbinden, die den beabsichtigten Wohncharakter beeinträchtigen.

6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1 Verwirklichung des Bebauungsplans

Die Verwirklichung des Bebauungsplans ist kurzfristig vorgesehen.

Maßnahmen im Sinne der §§ 175 - 179 BauGB (städtebauliche Gebote) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplans in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Stadt nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne der §§ 175 - 179 BauGB vor.

6.2 Bodenordnungsmaßnahmen

Während der Aufstellung des Bebauungsplans ist in dem Neubaubereich be-

reits eine Umlegung nach § 45 ff BauGB eingeleitet worden. Durch die parallele Bearbeitung konnten Belange der betroffenen Grundstückseigentümer in dem Bebauungsplan berücksichtigt werden; nicht zuletzt möchte die Stadt mit diesem Vorgehen die Voraussetzungen für eine zügige Verwirklichung des Bebauungsplans schaffen.

6.3 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet kann nach der Neuverlegung von Hauptleitungen mit Strom, Wasser und Gas versorgt werden. Zur Sicherstellung der Abwasserentsorgung ist der Bau eines neuen Ableitungssammlers notwendig; die Realisierung dieser Maßnahme steht unmittelbar bevor.

6.4 Auswirkungen auf die Agrarstruktur

Die Festsetzungen des Bebauungsplans in den verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zielen darauf ab, die heutige Bestandssituation zu erhalten. Nachteilige Auswirkungen auf die Agrarstruktur werden nicht erwartet.

6.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplanung liegen eine ökologische Bestandsaufnahme (Büro Pieper und Klink, Juni 1986), eine Baumkartierung (Stadt Lahr), eine geologische Untersuchung (Büro Wibel + Leinenkugel, Juni 1987) und eine energetische Bewertung (Universität Stuttgart, Institut für Bauökonomie, April 1987) zugrunde. In einer Umweltverträglichkeitsprüfung (Stadt Lahr, Stadtplanungsamt, August 1987) wurden die Umwelteingriffe durch das geplante Wohngebiet in den Bereichen

- Lebensraum von Flora und Fauna
- landschaftsbezogene Erholungs- und Erlebnisräume
- Flächennutzungen
- Wasserhaushalt
- Klima

mitaufgezeigt und bewertet. Die Untersuchungen haben ergeben, daß in allen genannten Umweltbereichen Einschränkungen durch die geplante Bebauung zu erwarten sind. Es liegen allerdings keine Erkenntnisse vor, die entgegen der vorbereitenden Bauleitplanung einen Verzicht auf die beabsichtigte Wohnnutzung zwingend erscheinen lassen. So wird beispielsweise der ökologische Wert des Untersuchungsgebiets in seiner Mannigfaltigkeit von Lebensräumen und weniger im Vorkommen von bedrohten Tier- und Pflanzenarten gesehen (s. ökologische Bestandsaufnahme S. 14). Mit dem Bebauungsplan HOSENMATEN I werden Maßnahmen und Festsetzungen getroffen, die den Eingriff in das Umweltsystem begrenzen und teilweise ausgleichen. Mit der Erhaltung der Geländeterrassen und der Übernahme der Hohlwege durch die Stadt werden die wesentlichen Elemente im Sinne einer linearen Biotopvernetzung erhalten und durch Pflanzgebote und Abgrabungsverbote gesichert. Die Regelungen über die östlichen Übergangsbereiche zum Wald erhalten die strukturelle Vielfalt des Gebiets. Das Offenhalten der Böden hier und die entsprechenden differenzierten Ausweisungen innerhalb des Wohngebiets berücksichtigen ihre Bedeutung für Wasserhaushalt und Klima.

Die Ausrichtung der Planung auf eine möglichst umweltverträgliche Einbindung der Wohnbebauung führte teilweise zu Konflikten mit anderen Zielen der Bauleitplanung. So konnten wegen der Abstands- und Freihaltflächen nicht überall die im modernen Städtebau angestrebten Wohndichten erreicht werden. Insgesamt geht die Stadt davon aus, daß unter

Abwägung aller Belange die zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplans HOSENMATTE I auf die Umwelt vertretbar sind. Dies gilt auch im Hinblick auf die zu erwartenden Lärmimmissionen.

6.6 Kosten und Finanzierung

Die einschlägig ermittelten Kosten betragen für

- den Grunderwerb	ca. DM	225.000,--
- die Vermessung	ca. DM	80.000,--
- den Straßenbau	ca. DM	420.000,--
- die Wasserversorgung	ca. DM	240.000,--
- die Gasversorgung	ca. DM	230.000,--
- die Beleuchtung	ca. DM	50.000,--
- die öffentlichen Grünflächen	ca. DM	90.000,--
- den Kanalbau (Neubau)	ca. DM	380.000,--

Die Gesamtkosten belaufen sich demnach auf DM 1.715.000,--. Die Kosten sind ohne Berücksichtigung der Erschließungsbeiträge aufgeführt.

7. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße	6,53 ha	100 %
Wohnbaufläche	3,52 ha	54 %
Verkehrsfläche	0,71 ha	11 %
Öffentl. Grünfläche	0,56 ha	9 %
Landwirtschaftl. Nutzfläche	1,56 ha	24 %
Forstwirtschaftl. Fläche	0,18 ha	4 %


(Kasch)



