

Bebauungsplan KURZENTAL

A. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	22.05.2000
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	22.05.2000
Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange	05.06. – 07.07.2000
Offenlegungsbeschluss	16.10.2000
Offenlage gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	30.10. - 01.12.2000
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	02.04.2001
Öffentliche Bekanntmachung	07.04.2001

B. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1 Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigefügten Planunterlagen. Er umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 569, 572, 573, 576, 577, 589/1, 590, 591, 592, 613, 614, 615, 616, 638, 639, 640, 641, 642 und tlw. die Grundstücke Flst.Nr. 67, 612, 617, 637, 643, 644, 645/1, 646, 647, 648, 649, 652 und 1974.

Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Größe von ca. 2 ha auf.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans KURZENTAL ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Im südwestlichen Bereich des Stadtteils Mietersheim soll zur Deckung des wachsenden Wohnbedarfs ein neues Wohnbaugebiet erschlossen werden. Um die Nachfrage nach Wohnungseigentum in gehobener Wohnlage befriedigen zu können, soll in der attraktiven Hanglage im Bereich Kurzentel das neue Wohnbaugebiet entstehen. Es ist zur kleinteiligen Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen.

1.3 Entwicklung aus Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr – Kippenheim stellt im Bereich Kurzentelweg/Vogelsandgasse eine Wohnbaufläche von ca. 2 ha dar. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg wird der im nördlichen Teil der Vogelsandgasse gelegene Bereich nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da eine Bebauung und deren Erschließung das vorhandene Biotop „Vogelsandgasse“ im unteren Bereich zerstören würde. Zum Ausgleich dafür wurde

die Fläche im Kurzental Richtung Süden und Osten erweitert, so dass an Bruttofläche 2 ha zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans KURZENTAL soll der am 27.7.1974 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan SCHUTTHALDE teilaufgehoben werden. Dies soll für die Bereiche geschehen, die durch den Bebauungsplan KURZENTAL neu definiert werden. Dabei handelt es sich überwiegend um öffentliche Verkehrsfläche.

1.4 Städtebauliche Einordnung, Lage des Gebiets, Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Stadtteils Mietersheim. Die genaue Abgrenzung des Gebiets ist dem Bestandsplan zu entnehmen.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Vogelsandgasse und das Gewann „Gänsberg“, im Westen an die vorhandene Wohnbebauung entlang der Rebhalde. Südlich und östlich des Plangebiets schließt die freie Landschaft der Gewanne „Münchhalde“ und „Kurzentale/Gänsberg“ an.

Zur Zeit wird der schwach geneigte Westhang in Form von Kleingärten – Grabeland und Ackerparzellen – genutzt; am Südrand auch noch als Streuobstwiese.

Die wichtigsten Versorgungseinrichtungen, die Grundschule und der ev. Kindergarten in der Brunnenstraße liegen in fußläufiger Entfernung.

2 **Begründung der Planinhalte und der textlichen Festsetzungen**

2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliches Ziel ist es, für den Stadtteil Mietersheim eine gehobene Wohnbebauung im Bereich Kurzentale zu entwickeln. Hierbei soll das landschaftsprägende Element Hohlweg mit seinen Grünbereichen weitgehend erhalten bleiben. Vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets, d.h. eine kleinteilige Bebauung mit Doppel-, Reihen- und Einzelhäusern. Es sollen 2-geschossige Baukörper realisiert werden, wobei sich die Höhenentwicklung an der vorhandenen Bebauung im Westen orientieren soll. In dem Gebiet sollen max. 30 Häuser entstehen, die in ca. 40 Wohneinheiten ungefähr 100 Einwohnern einen neuen Wohnstandort bieten sollen. Die Größe der Baugrundstücke wird zwischen ca. 260 m² und ca. 750 m² variieren.

Mit ca. 100 möglichen neuen Einwohnern entspricht das Konzept nicht ganz den Vorgaben des Flächennutzungsplans, der für Wohnbauflächen im Siedlungsbereich eine Belegung von 60 Einwohnern pro ha veranschlagt. Dies ist vor allem darin begründet, dass die Anbindung im Westen an die eher locker bebaute Rebhalde über eine ebenfalls wenig verdichtete Bebauung erfolgt.

Die Ausrichtung der Gebäude hat stadtgestalterische, topografische, klimatische und energetische Gründe. Die westlich des Kurzentalewegs gelegene Bebauung orientiert sich in Dichte, Stellung und Höhenentwicklung am Bestand in der Rebhalde und vervollständigt hier den ursprünglichen Entwurfsgedanken.

Die östlich gelegene Bebauung stellt sich kompakter dar und ist komplett südausgerichtet, so dass die Voraussetzungen für einen geringstmöglichen Energieverbrauch (aktive/passive Solarenergie) gegeben sind.

Insgesamt sieht das städtebauliche Konzept eine Bebauung vor, die gemäß dem Optimierungsgebot des BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgeht.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Für das Gebiet ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zur konsequenten Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellung sowie zum Schutz des Wohnens sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, ausgeschlossen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Für die Umsetzung der städtebaulichen Idee ist das Maß der baulichen Nutzung ein elementares Instrument.

Insgesamt soll durch die Grund- und Geschossflächenzahl eine dem Siedlungsbe-reich angepasste Baustruktur ermöglicht werden. Lediglich im westlichen Teil soll eine geringere Baudichte den Übergang zur bestehenden lockeren Bebauung in der Rebhalde dokumentieren, daher die niedrigeren GRZ und GFZ.

Aus Gründen des Bodenschutzes dürfen die Grundflächenzahlen durch oberirdi-sche Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nur um 0,1 überschritten werden.

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse orientiert sich an der bebauten Umgebung und Topografie. Im gesamten Geltungsbereich ist das 2. Geschoss als Dachgeschoss auszuführen, um die gewünschte Anpassung an die bestehende Bebauung in der Rebhalde zu erreichen und den Übergang zur freien Landschaft verträglich zu gestalten.

Die zulässigen Firsthöhen der Gebäude werden so definiert, dass sie dem Umfeld entsprechen und den Bauherren genügend Gestaltungsspielraum verbleibt.

Um der Zielsetzung einer kleinteiligen Wohnbebauung im östlich des Kurzentalswegs gelegenen Bereich gerecht zu werden, wird eine Beschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

Die Festsetzung ergibt sich auch aus ökologischen Gesichtspunkten aufgrund der Größe der Grundstücke. Bei maximaler Ausnutzung der Wohneinheiten müssen 3 Stellplätze (1,5 pro Wohneinheit) nachgewiesen werden.

Beim westlich des Kurzentalswegs gelegenen Bereich 1 sind entsprechend der be-nachbarten Bebauung max. 3 Wohneinheiten bei Einfamilienhäusern möglich. Bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten pro Haushälfte möglich. Im Bereich 5 sind aufgrund des geringer bemessenen Baufensters nur max. 2 Wohneinheiten zulässig. Auch für die Bereiche 1 und 5 gilt, dass pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise, wobei in den Bereichen 3 und 5 Einzelhäuser zulässig sind, in den Bereichen 1 und 2 Einzel- und Doppelhäuser und im Bereich 4 Reihenhäuser errichtet werden können. Die Festsetzungen begründen sich in der städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzung, sowie in der Absicht auch in einem gehobenen Wohngebiet Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche anbieten zu können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt und so bemessen, dass die Bebauung trotz angestrebter städtebaulicher Ordnung nach den individuellen Bedürfnissen errichtet werden kann. Zur Festlegung der städtebaulichen Raumbildung wird die Stellung der baulichen Anlagen im Baugebiet definiert.

2.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur auf den bebaubaren Grundstücksflächen und den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Nebenanlagen zum Zwecke der Sammlung und Versickerung von Regenwasser sowie für Nebenanlagen zum Zwecke der Nutzung regenerativer Energie sind ausnahmsweise im gesamten Bereich zulässig.

Unter Carports sind Konstruktionen zu verstehen, die max. an 3 Seiten geschlossen sind.

Mit diesen Festsetzungen soll eine Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbilds vermieden und die ökologische Funktion der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gewahrt bleiben. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Sammlung oder Versickerung von Regenwasser unterstützt den ökologischen Gesichtspunkt.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wird eine max. Breite der Zufahrten von 3,50 m (Einzelgaragen/Stellplätze) bzw. 6,00 m (Doppelgaragen/-stellplätze) festgesetzt.

2.6 Verkehr

Die Erschließung des Gebiets erfolgt im Norden von der Straße Bei der Linde und im Süden über die Straße Im Baderle. Der Kurzentweg bleibt in seinem Verlauf erhalten, wird um das notwendige Maß für Fuß-, Rad- und Fahrverkehr erweitert. Die östlich des Kurzentwegs gelegene Bebauung wird über 3 Stichstraßen erschlossen, so dass die Eingriffe in die vorhandenen Böschungen auf das notwendige Maß reduziert bleiben. Ein Feld- und Wirtschaftsweg erschließt die im Osten gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücke. Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr besteht in fußläufiger Verbindung an den Bushaltestellen Rathaus (ca. 350 m) und Breisgaustraße (ca. 300 m).

2.7 Entwässerung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. An der Kreuzung Kurzentweg/Rebhalde wird ein vorläufiges Vereinigungsbauwerk eingerichtet, in das die Abwässer im Mischwasserkanal abgeleitet werden, solange dort noch kein separater Regenwasserkanal vorhanden ist. Voraussichtlich bis spätestens 31.12.2005 kann dann entsprechend der bestehenden Studie für „Außenbereichsableitungen“ eine getrennte Ableitung bis zum Regenüberlaufbecken westlich der B 3 bzw. Wäsertmattengraben erfolgen.

Um eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung zu realisieren, werden die Festsetzungen zur Begrünung von Garagen- und Carportdächern (örtliche Bauvorschriften 13.1.1), zur Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser der Dachflächen in Zisternen (örtliche Bauvorschriften 13.5), zur Befestigung der Flächen für den ruhenden Verkehr und deren Zufahrten (örtliche Bauvorschriften 13.2.2), zur Entwässerung befestigter Flächen auf den Baugrundstücken in benachbarte Grünflächen (planungsrechtliche Festsetzungen 10.4) und zur Entwässerung der befestigten Erschließungsflächen in offene Kaskadenrinnen (planungsrechtliche Festsetzungen 10.5) getroffen. Diese Maßnahmen dienen überwiegend der Abflussverzögerung und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers. Die gezielte Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse (Lößlehm) nur in einem geringen Maß möglich.

2.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Sie sind nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1 m zulässig, um den natürlichen Geländeverlauf beizubehalten und so ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen.

Zur Belichtung von Untergeschossen sind Abgrabungen bis 1,5 m zulässig. Um den damit verbundenen Eingriff zu begrenzen, ist dies nur auf 20 % des Fassadenumfangs erlaubt.

2.9 Eingriffe in Natur und Landschaft

Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden, inwieweit diese mittels geeigneter Festsetzungen zu vermeiden, vermindern oder auszugleichen sind.

Eine weitgehende Berücksichtigung der im beiliegenden Grünordnungsplan getroffenen Empfehlungen führt dazu, dass im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen minimiert bzw. ausgeglichen werden können.

Dem Gebot zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen wird Rechnung getragen durch:

- Begrenzung der Versiegelung (reduzierte Erschließung, minimierte Baufenster, wasserdurchlässige Privatzufahrten)
- Erhalt wertvoller Bäume und Gehölze inkl. Schutzmaßnahmen während der Bauphase
- Anpassung an natürliche Geländeverhältnisse
- Vermeidung von Riegelbildung
- Begrenzung der Gebäudehöhen
- Vermeidung größerer Geländeveränderungen

Gemäß Grünordnungsplan entstehen unvermeidbare Eingriffe. Sie sollen durch die folgenden Maßnahmen ausgeglichen werden.

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches:

Ausweisung einer ökologischen Ausgleichfläche östlich des Kurzentalsweges und südlich des Spielplatzes zur Sicherung und Aufwertung der Böschungsbereiche und Erhaltung und Pflege der Hecken oberhalb des Spielplatzes.

Der komplette Ausgleich kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen, daher sollen folgende Maßnahmen extern durchgeführt werden:

- Schaffung offener, besonnter, senkrechter Lößwände an der Vogelsandgasse
- Neuanlage einer Feldhecke auf dem Grundstück Flst.Nr. 758 im Gewann „Schnödenberg“, Gemarkung Mietersheim, und eines Feldgehölzes auf den Grundstücken Flst.Nr. 1354 und 1355, Gewann „Gaisler“, Gemarkung Mietersheim, gemäß den Vorgaben der Biotopvernetzungs-konzeption der Stadt Lahr.

Diese Maßnahmen haben sowohl räumlich als auch inhaltlich einen Bezug zum Baugebiet, da die Vogelsandgasse als Hohlweg mit ihrem unteren Abschnitt direkt an das Baugebiet angrenzt und die Hecken- und Feldgehölzanlage ebenfalls in der Vorbergzone auf Gemarkung Mietersheim liegen wird.

Nähere Ausführungen und weitere kleinere Ausgleichsmaßnahmen sind dem beiliegenden Gründungsplan zu entnehmen. Seine Empfehlungen bezüglich planungsrechtlicher Festsetzungen können weitgehend in den Bebauungsplan übernommen werden.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich Natur und Landschaft erlauben individuelle Lösungen bei Hausbau und Gartengestaltung. Sie sind wirtschaftlich vertretbar und tragen sowohl zu einer hohen ökologischen Qualität als auch zu einer hohen Wohnqualität bei.

Nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen werden insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen der untersuchten Schutzgüter verbleiben.

2.10 Örtliche Bauvorschriften

2.10.1 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen bezüglich Dachform, -neigung, -eindeckung und -aufbauten orientieren sich am Ortsbild in der Umgebung und lassen dennoch dem Bauherrn genügend Spielraum für individuelle Lösungen.

Bei Doppel- und Reihenhäusern wird aus Gründen des Ortsbilds insbesondere auf eine harmonisch abgestimmte Gestaltung der einzelnen Baukörper Wert gelegt.

2.10.2 Gestaltung von Freiflächen

Die Freiflächengestaltung ist aus ökologischen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten ein den Städtebau und damit „Gesicht des Plangebiets“ prägendes Element.

Die max. zulässige Höhe der Einfriedigungen im Vorgartenbereich wird im Hinblick auf das Orts- und Straßenbild festgesetzt. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen ist eine Einfriedigung mit Mauern nicht zulässig. Der öffentliche Straßenraum soll primär durch die Bebauung und die Bäume gegliedert und optisch begrenzt werden.

Aus ökologischen Gründen (Ausgleich) muss je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Baum gepflanzt werden. Daher sollte die Freiflächengestaltung eine besondere Berücksichtigung finden. Aufgrund dessen ist zur Überprüfung der Grün-

festsetzungen die Einreichung eines qualifizierten Freiflächenplans zum Bauantrag unerlässlich.

2.11 Werbeanlagen, Antennen

Die Einschränkung in der Verwendung von Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten.

Die Beschränkung von Parabolantennen auf die Gebäuderückseite hat die Intention, ein harmonisches Ortsbild zu erhalten.

2.12 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser der Dachflächen soll aus ökologischen Gesichtspunkten nicht komplett in die Kanalisation abgeleitet werden.

3 Erschließungskosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche durch die geplanten Maßnahmen voraussichtlich entstehen werden, betragen (ohne Berücksichtigung von Erschließungsbeiträgen):

- Grunderwerb und Vermessung	ca. DM	90.000,--
- Straßenbau	ca. DM	460.000,--
- Kanalbau	ca. DM	290.000,--
- Gas- und Wasserversorgung	ca. DM	150.000,--
- externe Grün- und Ausgleichsflächen	ca. DM	100.000,--
- öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen	ca. DM	<u>110.000,--</u>
	ca. DM	1.200.000,--

4 Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1,41 ha	70 %
Verkehrsfläche	ca. 0,41 ha	20 %
öffentliche Grünfläche inkl. best. Spielplatz 0,09 ha	<u>ca. 0,21 ha</u>	<u>10 %</u>
Größe des Plangebiets	ca. 2,03 ha	100 %
Anzahl der Wohneinheiten	ca. 40 WE	
Anzahl der Bewohner	ca. 100 Einwohner	


(Sabine Fink)
Stadtbaudirektorin