

Bebauungsplan BREITMATTEN, 3. Änderung (Areal Hohbergsee)

B e g r ü n d u n g

1. Allgemeines

1.1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich wird im Süden vom Hohbergweg und Gemeindewald, im Westen vom Hohbergweg, im Norden vom Schillingsweg und im Osten von der Wohnbaufläche "Schillingsweg" begrenzt. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans kann somit auf das Flst.Nr. 6128 und das angrenzende Teilstück des Hohbergwegs beschränkt werden.

1.2 Anlaß und Erfordernis der Planaufstellung

Das Gebiet ist im Bebauungsplan BREITMATTEN, rechtsverbindlich geworden am 18.12.1966, als Grünfläche mit Weiher (Hohbergsee) ausgewiesen.

Der Hohbergsee ist als Amphibienlaichplatz von Bedeutung und für den örtlichen Naturraum als auch für Südwestdeutschland als außergewöhnlich bedeutend anzusehen.

Durch Sedimentablagerungen und Fallaubeintrag droht der See zu verlanden.

In Anerkennung der ökologischen Bedeutung des Sees entsteht ein Handlungsbedarf, der ein Überdenken der bisherigen städtebaulichen Ordnungsvorstellungen erforderlich macht. Anstelle einer der aktiven Naherholung dienenden Wasserfläche mit einer westlich vorgelagerten Freifläche soll ein ungestörter Seebereich mit einer ausreichenden Sukzessionsfläche entwickelt werden.

Mit der geänderten grünräumlichen Zielvorstellung steht der westliche Teilbereich des Areals zur Disposition, der angesichts des dringenden Wohnraumbedarfs für ältere Menschen in der Stadt Lahr einer Wohnbebauung zugeführt werden soll.

Angesichts der bestehenden Rechtslage sowie zur Klärung und Abwägung der verschiedenen städtebaulichen Belange ist die Änderung des Bebauungsplans BREITMATTEN im Teilbereich Hohbergsee zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

1.3 Aussagen im Flächennutzungsplan und im Agrar- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Areal Hohbergsee als Grünfläche mit der Wasserfläche des Sees selbst dar. Der Agrar- und Landschaftsplan weist eine extensive Grünfläche aus und empfiehlt den Erwerb des Geländes durch die Stadt zum Ausbau der Grünverbindung Schutteraue.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans umfaßt für den westlichen Teilbereich die Darstellung einer Wohnbaufläche. Die Aufstellung und Auslegung der 10. Änderung wurde am 22.12.1993 vom Gemeinsamen Ausschuß der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr - Kippenheim beschlossen. Im Rahmen der Offenlage und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

1.4 Änderung und Aufhebung bestehender Bebauungsvorschriften

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan vom 18.12.1966 wird im Bereich der Planänderung in allen Bestandteilen aufgehoben.

2. Bebauung

Im Hinblick auf die vorhandene örtliche Situation (Kasernenbereich, Campingplatz und anschließendes allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) wird für die vorgesehene Wohnbaufläche ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, in dem auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Altenheime o.ä.) allgemein für zulässig erklärt werden.

Die vorgesehene Bebauung berücksichtigt die besondere topographische und stadtklimatische Situation des Standorts.

Alle Gebäude sind in 2-geschossiger Bebauung + Attika als Höchstgrenze ausgewiesen.

Vorgesehen sind Hausgruppen in offener Bauweise. Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung werden bei einer 2-geschossigen Bebauung + Attika die Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung zugrunde gelegt. Die erforderlichen Kfz.-Stellflächen sind in der angrenzenden Tiefgarage nachzuweisen.

Die vorhandene Gaststätte innerhalb der Grünfläche genießt Bestandschutz. Die Grundstücksfläche wird ebenfalls als WA ausgewiesen und die Höhe mit 2 Geschossen angegeben.

3. Verkehr

Das Wohngebiet ist über die tangierenden Straßenzüge Schillingsweg und Hohbergweg erschlossen. Für die Zufahrt der Tiefgarage vom Hohbergweg aus sind private Brücken über den Burghardgraben erforderlich.

Die Stellplätze für die Gaststätte am Hohbergsee werden von der Langenhardstraße aus erschlossen. Die Anlieferung ist vom Schillingsweg vorgesehen.

4. Ver- und Entsorgung sowie Hochwasserschutz

In der Straße Hohbergweg muß vom kanadischen Offizierskasino aus bis auf Höhe Schillingsweg ein Schmutzwasserkanal verlegt werden, um so etwaige Fehlanlüsse an den Burghardgraben auszuschließen und das Schmutzwasser vom kanadischen Kasino direkt dem Transportsammler im Schillingsweg zuzuleiten.

Zur Verbesserung der Vorflutverhältnisse wird der Burghardgraben im Planbereich aufgrund der vorhandenen alten Platanen belassen und durch ein Bypaßrohr im I. Bauabschnitt von der Schutter bis etwas über die

Straße zum Langenhard hinaus ergänzt (Gutachten Wald + Corbé, März 1992).

Im Zusammenhang mit dem Bau des Bypasses sollen auch zwei Überfahrten im Zuge des bestehenden Grabens verbessert werden.

Hinsichtlich der Hochwassersicherheit des Baugebiets soll zunächst im Zuge eines Teilausbaus der Entlastungskanal mit Trennbauwerk in Angriff genommen werden.

Auf der Höhe des Trennbauwerks soll eine Querrinne im Hohbergweg vorgesehen werden, die bei Hochwasserfall das von oben über die Straße fließende Wasser aufnimmt und über den Bypaß in die Schutter ableitet.

Die Offenlegung des oberhalb liegenden Grabens wird vorerst zurückgestellt. Zu einem späteren Zeitpunkt ist zu entscheiden, ob der Bypaß bis zur Waldgrenze verlängert wird oder ob ein offener Graben angelegt werden kann.

Die Hochwassersicherungsmaßnahme des Burghardgrabens bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung. Wenn im Vorfeld alle möglichen Einsprüche ausgeräumt werden können, kann ein normales Genehmigungsverfahren durchgeführt werden. Zeitdauer ca. ein Jahr.

Bei Einsprüchen wird ein Planfeststellungsverfahren erforderlich, das dann eine Umweltverträglichkeitsprüfung voraussetzt. Das Verfahren wird dann mindestens 2 Jahre dauern.

Die Vorflutverhältnisse des Burghardgrabens müssen spätestens bei Bezugsfertigkeit der Wohnanlage verbessert worden sein.

Der Grundwasserspiegel liegt durchschnittlich im nördlichen Bereich bei 3,80 - 4,00 m unter natürlichem Gelände, NN = 176,69. Nach Süden steigt das Gelände leicht an.

5. Umweltverträglichkeit

Nach Erwerb des östlichen Grundstücksteils Flst.Nr. 6128 (Seefläche und anschließenden Uferbereich) durch den Naturschutzverband können die dringend erforderlichen Sanierungsarbeiten des Biotops "Hohbergsee" durchgeführt werden. Zur langfristigen Sicherung ist die Schaffung eines ausreichenden Sukzessionsstreifens erforderlich, der den gesamten Uferbereich sichert und als Ruhezone von Störungen freizuhalten ist. Diese Fläche soll als flächenhaftes Naturdenkmal gem. § 24 des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg durch Rechtsverordnung festgesetzt werden. Dieses wird nachrichtlich im Bebauungsplan eingetragen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB).

Die Beeinträchtigung des ökologischen Gleichgewichts durch die angrenzende Wohnbebauung wird minimiert und teilweise ausgeglichen durch Erhalt und Aufwertung der Freiflächen (Libellenwiese und Pferdeweide) nördlich der Gaststätte und des Weihers. Die bebauten Flächen müssen einen Mindestabstand von 30 m zur Wasserfläche haben (Gutachten Roeske).

Bestehende Bäume werden durch Pflanzbindungen gesichert.

Der Burghardgraben wird naturnah gestaltet.

Weitere klimaökologische Forderungen an die städtebauliche Konzeption konnten aus einem Gutachten der Planungsgruppe Ökologie + Umwelt Süd im Rahmen des Offenen Städtebaulichen Gutachterverfahrens für die Konversion des Flugplatzes und des Kasernenareals abgeleitet werden. So wurde die geplante Gebäudestellung (parallel zum Tal) als vorteilhaft für das Berg-Talwindssystem beurteilt und eine reduzierte Höhenentwicklung der Bebauung im Eckbereich Schillingsweg/Hohbergweg empfohlen.

6. Kosten

Sanierung Hohbergsee

Die Kosten für die Sanierung des Hohbergsees können nicht in die Erschließungskosten für das neue Allgemeine Wohngebiet eingerechnet werden.

Verlegung eines Schmutzwasserkanals im Hohbergweg

Zu der Herstellung des Schmutzwasserkanals werden die öffentlich-rechtlichen Kanalbeiträge herangezogen.

Verbesserung der Vorflutverhältnisse des Burghardgrabens

Die Kosten für einen Teilausbau des Burghardgrabens (Entlastungskanal) mit Trennbauwerk betragen DM 525.000,--.

In den Kosten ist die Erneuerung von zwei Überfahrten und der Einbau einer Querrinne im Hohbergweg enthalten.

Finanzierung:

Die Kosten für den Teilausbau können nicht in die Erschließungskosten eingerechnet werden. Es soll versucht werden, die Kosten zwischen Bau-träger, Bund und Stadt aufzuteilen.

7. Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet (WA)	10.900 m ²	36,9 %
Verkehrsfläche (Hohbergweg und Baumstreifen)	1.900 m ²	6,5 %
Burghardgraben	600 m ²	2,0 %
Grünfläche	16.100 m ²	54,6 %
(davon Fläche des Sees 8.200 m ²)		
Bebauungsplangebiet gesamt	29.500 m ²	100,0 %

8. Maßnahmen zum Vollzug

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Grundstücksumlegung, Enteignung, Grenzregelung und Erschließung bilden, soweit diese Maßnahmen für seinen Vollzug erforderlich werden.



(Fink)
Stadtoberbaurätin