

Bebauungsplan EICHGARTEN-WEST, 2. Änderung und Erweiterung

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1.0 Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigefügten Planunterlagen. Er umfaßt die Grundstücke Flst.Nr. 24/4, 24/7, 31/1 (teilweise), 31/2, 155/7 (teilweise). Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Größe von rund 2,0 ha auf.

1.2 Anlaß und Erfordernis der Planaufstellung

Im Jahre 1991 wurde im Kuhbacher Gerätewerk die Produktion eingestellt. Aufgrund der über schmale Anliegerstraßen führendenverkehrlichen Anbindung und der rundum angrenzenden benachbarten Wohnbebauung soll das Gelände nicht gewerblich weitergenutzt werden. Die günstige Innenbereichslage zwischen Ortsmitte und Naherholungsgebiet spricht für eine Umnutzung zu Wohnzwecken.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan EICHGARTEN-WEST, 1. Änderung, ist das ehemalige Betriebsgelände einschließlich östlich angrenzender Erweiterungsflächen als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung ausgewiesen. Für eine Umnutzung muß zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Bebauungsplan in Teilbereichen geändert und erweitert werden. Die Erweiterung um die nördlich angrenzende Wiesenfläche ist notwendig, um ein in sich schlüssiges Gesamtkonzept entwickeln zu können und dem für Kuhbach bestehenden Bedarf an Wohnbauland zu entsprechen.

Mit der Bebauungsplanänderung und -erweiterung können ca. 50 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

1.3 Belange der Regionalplanung

Der Regionalplan Südl. Oberrhein vom 11.8.1995 weist das Mittelzentrum Lahr, seine kernnahen Ortsteile sowie Hugsweier unter Ziff. 2.31 als "Siedlungsbereich in Entwicklungsachsen" aus. Hier soll sich die "Siedlungstätigkeit vorrangig vollziehen". Kuhbach, lediglich 2,5 km vom Stadtzentrum Lahr entfernt, gilt als kernnaher Ortsteil.

1.4 Entwicklung aus Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im z.Zt. in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan-Entwurf der Verwaltungsgemeinschaft Lahr - Kippenheim ist der Bereich als Wohnbaufläche (geplant) dargestellt. Nach dem Landschafts-

plan-Entwurf sind durch die geplante Maßnahme "keine besonderen Konflikte zu erwarten".

Somit kann die Bebauungsplanänderung und -erweiterung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Sie wird nach heutigem Planungsstand aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

1.5 Städtebauliche Einordnung, Lage des Gebiets, Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Südosten Kuhbachs zwischen Ortsmitte und freier Landschaft. Es ist rundum von Wohnbebauung umgeben. Im Norden und Osten grenzt die gewachsene Dorfbauung an, im Süden und Westen eine Einfamilienhausbebauung der 70er und 80er Jahre.

Das Gelände ist weitgehend eben, es fällt von Nord nach Süd um rd. 1,5 m ab. Die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen liegen in fußläufiger Entfernung: Rathaus (150 m), Postagentur (200 m), Turn- und Festhalle (200 m), Grundschule (250 m), Kindergarten (200 m), Bushaltestelle (100 m), diverse Geschäfte und Gaststätten (50 bis 300 m), Sportplatz (900 m).

Wie dem Bestandsplan zu entnehmen ist, wurde das Plangebiet durch das rund 5.000 m² große Verwaltungs- und Produktionsgebäude sowie die umgebende ca. 3.000 m² große asphaltierte Freifläche geprägt. Im Norden und Osten schließen sich Futterwiesen an. Das Areal ist über die Straße Eichgarten und eine von der Straße Zum Schänkenbrünnle abzweigende, bislang ca. 50 m lange Stichstraße erschlossen.

2.0 **Begründung der Planinhalte und der textlichen Festsetzungen**

2.1 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Zielvorstellung liegt darin, im Plangebiet eine kleinteilige Wohnbebauung für unterschiedliche Bedürfnisse zu ermöglichen. Dabei wird eine ausgewogene Mischung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern angestrebt. Der Übergang von der Ortsmitte zur freien Landschaft soll durch die nach Süden abnehmende Baudichte betont werden. Dies entspricht der umgebenden Wohnbebauung und ermöglicht eine Öffnung zur Sonnenseite.

Mit rd. 25 Wohneinheiten pro ha Bruttowohnbaufläche sieht das Konzept eine relativ kompakte Struktur vor, um gemäß Optimierungsgebot sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Dies entspricht dem Flächennutzungsplan-Entwurf, der für neue Wohnbauflächen in Kuhbach eine Mindestbelegung von 50 Einwohner pro ha ($\hat{=}$ 20 - 25 WE pro ha) veranschlagt. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen variieren von 250 m² (Reihenmittelhaus) bis 650 m² (Einzelhaus).

Die einheitliche Ausrichtung der Gebäude hat stadtgestalterische, klimatische und energetische Gründe. Jeder Straßenzug entwickelt vor allem durch die Gebäudestellung (traufständig/giebelständig) eine eigene Raumwirkung. Darüber hinaus wird eine gute Durchlüftung in Hauptwindrichtung gewährleistet. Durch die Südorientierung werden die Voraussetzungen für einen geringstmöglichen Energieverbrauch (passive und aktive Nutzung von Sonnenenergie) geschaffen.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Durch die Umnutzung des Plangebiets soll neuer Wohnraum geschaffen werden. Gleichzeitig sollen kleinere Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe ermöglicht werden. Aus dieser Zielsetzung heraus wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht auch den Festsetzungen in den angrenzenden Gebieten.

Zum Schutz des Wohncharakters werden die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen und ist somit ein für den Städtebau bedeutendes Element.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 bzw. 1,0 wird die der Innenbereichslage angemessene Kompaktheit der Baustrukturen ermöglicht.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt. Dies entspricht der umgebenden Situation und ermöglicht flächensparendes und hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Wohnform attraktives Bauen. Für die aus Gründen der Einheitlichkeit möglichst von einem Bauträger zu errichtende Reihenhausbebauung werden zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Hierdurch wird eine gewisse städtebauliche Betonung geschaffen, gleichzeitig werden großzügige Einliegerwohnungen ermöglicht.

Entsprechend dem Leitbild einer kleinteiligen Wohnbebauung wird flächendeckend eine Beschränkung auf 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind das im Bereich ⑤ vorgesehene Einzelhaus mit 5 möglichen Wohneinheiten, das eine gewisse Dominante an dem kleinen runden Platz bilden soll, sowie die festgesetzten Reihenhäuser. Für sie wird eine Beschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Haus festgesetzt, damit der angestrebte Reihenhäusercharakter gewahrt bleibt.

Um individuellen Bedürfnissen der Bauherren Spielraum zu lassen, wird auf die Festsetzung von Höhen baulicher Anlagen verzichtet.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Flächendeckend gilt die offene Bauweise, wobei im Bereich ② nur Hausgruppen (Reihenhäuser), im Bereich ③ nur Doppelhäuser und im Bereich ⑤ nur ein Einzelhaus zulässig sind. Dies geschieht sowohl aus gestalterischen Gründen als auch aus dem Anspruch, unterschiedliche Hausformen zu gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen abgegrenzt und so bemessen, daß die Gebäude trotz angestrebter städtebaulicher Ordnung nach individuellen Bedürfnissen errichtet werden können.

2.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen zum Zwecke der Sammlung oder Versickerung von Regenwasser sowie für Nebenanlagen zum Zwecke der Nutzung regenerativer Energien. Es besteht die grundsätzliche Zielsetzung, die Garagen in die Baukörper zu integrieren.

Mit diesen Festsetzungen soll eine Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes vermieden und die ökologische Funktion der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewahrt werden. Dieser Anspruch wird durch die Möglichkeit zur Sammlung oder Versickerung von Regenwasser noch verstärkt. Die Nutzung regenerativer Energien innerhalb der Baugrundstücke wird ermöglicht, um die baurechtlichen Voraussetzungen für Maßnahmen zum kommunalen Klimaschutz zu schaffen.

Aus gestalterischen Gründen wird eine maximale Breite der Zufahrten von 3 m (Einzelgaragen) bzw. 5 m (Doppelgaragen) festgesetzt.

2.6 Verkehr

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt über die Kuhbacher Hauptstraße (B 415) und die von ihr abzweigende Straße Zum Schänkenbrünnele.

Die innere Erschließung übernehmen die bereits bestehende Straße Eichgarten sowie eine geplante Schleife als Fortsetzung einer heute ca. 50 m langen Stichstraße. Hier sind keine Durchgangsverkehre zu bewältigen, so daß im öffentlichen Straßenraum die Aufenthaltsfunktion eindeutig überwiegt. Aus diesem Grund wird die Schleifenstraße als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m geplant. Der Ausbau soll entsprechend der Voraussetzungen für eine Ausweisung als "verkehrsberuhigter Bereich" (Zeichen 325 StVO) erfolgen. Die Erschließung der in zweiter Reihe gelegenen Gebäude erfolgt über private Stichwege bzw. über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Der öffentliche Fuß- und Radweg im Nordosten des Plangebiets stellt eine direkte Verbindung zur Ortsmitte bzw. in Richtung Kirche, Friedhof, Brudertal her. Über die Straße Im Grüneck ist ein Anschluß an die überörtliche Radwegeverbindung entlang der Schutter gegeben.

Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr besteht in fußläufiger Entfernung (ca. 100 m) an der Bushaltestelle Kuhbach-Rathaus mit über 20 Fahrtenpaaren pro Werktag.

2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auswahl des Plangebiets (Flächenrecycling) und Ausarbeitung des Gestaltungskonzepts tragen insbesondere auch dem Aspekt des Bodenschutzes sowie der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft Rechnung.

Insgesamt umfaßt das Areal rund 2,0 ha, davon über 50 % Gewerbebrache, rund 8.000 m² Boden waren versiegelt. Die versiegelte

Fläche wird sich nach dem Gestaltungskonzept auf rund 7.500 m² im gesamten Änderungsbereich verringern.

Die zwei zu bebauenden Futterwiesen im Norden und Osten sind von relativ geringer ökologischer Wertigkeit. Die in diesen beiden Teilflächen dennoch entstehenden unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BNatSchG werden durch die ökologische Aufwertung der Gewerbebrache (s. 2.8), die positive Versiegelungsbilanz und den Erhalt wertvoller Einzelbäume ausgeglichen bzw. minimiert.

Die Verkehrsflächen wurden auf ein Minimalmaß reduziert, die Straßenquerschnitte betragen lediglich 5,5 m bzw. 3 m. Zusätzlich wurden aus Gründen des Grundwasser- und Bodenschutzes Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen und Hinweise des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - aufgenommen.

Insgesamt wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt. Somit ist keine Ausweisung von Ausgleichsflächen nach § 8 a BNatSchG notwendig.

2.8

Pflanzgebote und -bindungen

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind im Bebauungsplan verschiedene "Grünfestsetzungen" enthalten. Sie gewährleisten ein mit überwiegend potentieller natürlicher Vegetation bestandenes, durchgrüntes Wohngebiet am Übergang zur freien Landschaft und lassen gleichzeitig Freiräume zur individuellen Gartengestaltung.

Das Anlegen von Vorgärten und alleeartige Anpflanzen von Bäumen dient der Aufwertung des Orts- und Straßenbildes. Da die Verkehrsflächen auf 5,50 m Breite minimiert werden, sind diese Bäume auf den privaten Grünflächen auf jeweils einer Straßenseite anzupflanzen. Um den gewünschten alleeartigen Charakter zu erhalten, ist nur eine beschränkte Anzahl von Baumarten zur Pflanzung erlaubt.

Je 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Diese Pflanzdichte entspricht in etwa jener der Umgebung und trägt zur Einbindung des Neubaugebiets in den Bestand bei. Darüber hinaus entspricht sie der Zielsetzung, den ökologischen Ausgleich nach § 8 a BNatSchG auf den Privatgrundstücken durchzuführen. Die im Ostteil des Geltungsbereichs zu pflanzenden Obstbäume (Kirsche, Apfel oder Birne) werden als Ersatz für verschiedene, während der Offenlage gefällte Bäume festgesetzt.

Der Erhalt der besonders gekennzeichneten Bäume sowie deren Ersatz bei Absterben wird als Belang zum Schutz und zur Pflege der Natur festgesetzt.

2.9

Örtliche Bauvorschriften

2.9.1

Gestaltung der Gebäude

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

Um der im nördlichen, ortskernnäheren Bereich angestrebten kompakteren Bebauung mit abschirmender Wirkung gegenüber der Kuhbacher Hauptstraße zu entsprechen, werden hier geneigte Dächer von 20° bis 30° (beispielsweise auch Pultdächer) ermöglicht.

Bei Doppel- und Reihenhäusern wird auf eine abgestimmte Gestaltung der einzelnen Baukörper Wert gelegt, um zu einem harmonischen Ortsbild beizutragen.

2.9.2 Gestaltung von Freiflächen

Die Unzulässigkeit von Einfriedigungen im Vorgartenbereich - mit Ausnahme von Hecken - wird im Hinblick auf das Orts- und Straßensbild festgesetzt. Durch Bebauung und Bäume soll der öffentliche Straßenraum optisch begrenzt werden. Weitere dominante vertikale Untergliederungen sind nicht erwünscht.

Die Gestaltung der Freiflächen ist aus ökologischer und stadtgestalterischer Sicht ein wichtiger Bestandteil des Städtebaus und bedarf einer besonderen Berücksichtigung. Dies um so mehr, da auf den privaten Freiflächen im Baugebiet sämtliche Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des BNatSchG vorgesehen sind. Daher ist zur Überprüfung der Grünfestsetzungen die Einreichung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans zum Bauantrag unerlässlich.

3.0 Kosten

Das Gelände wird durch einen privaten Investor entwickelt. Dies soll über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 6 BauGB-MaßnG geregelt werden. Somit entstehen der Stadt keine Kosten für Grunderwerb, Vermessung, Erschließung oder Begrünung im Plangebiet. Die Kosten für die öffentliche Fußwegeverbindung zur Kuhbacher Hauptstraße betragen ca. DM 20.000,--.

Durch den notwendigen Gebäudeabbruch, die Entsiegelung der Freiflächen und Altlastenuntersuchungen entstehen dem Investor Mehrkosten, die keine marktüblichen Grundstückspreise zulassen. Daher wurde die Maßnahme auf Antrag der Stadt Lahr in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Gefördert werden dabei ausschließlich die Abbruchkosten, der Anteil der Stadt Lahr wird ca. DM 240.000,-- betragen.

4.0 Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1,84 ha	91 %
Verkehrsfläche	ca. 0,18 ha	9 %
Plangebietsgröße	ca. 2,02 ha	100 %
	=====	

Anzahl Wohneinheiten	50 WE
Anzahl Bewohner	120 Ew.


(Fink)
Stadtbaudirektorin