

## Bebauungsplan FINKENGARTEN, 1. Änderung und Erweiterung

### A. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	26.06.2000
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung	26.06.2000
frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange	10.07. – 11.08.2000
Offenlegungsbeschluss	11.12.2000
Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	02.01. – 02.02.2001
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	10.12.2001
Öffentliche Bekanntmachung	15.12.2001

### 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. 345/5, 347 (Teil), 355/3, 359 und 360.

Insgesamt besitzt die Fläche innerhalb des Änderungs- und Erweiterungsbereichs eine Größe von ca. 0,24 ha.

##### 1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Im ursprünglichen Bebauungsplan, der am 25. Juli 1985 rechtsverbindlich wurde, ist die Fläche der Werderstraße im östlichen Bereich aufgeweitet und erstreckt sich auch über die bestehende Bebauung Werderstraße 2 und 4. Das Gebäude Werderstraße 4 ist in Privatbesitz und ein Denkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Mit Gemeinderatsbeschluss vom 22. Juni 2000 wurde festgestellt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche in diesem Bereich in der Dimensionierung nicht weiter vorgehalten werden muss. Aus diesem Grund ist es möglich, eine attraktive straßenbegleitende Bebauung entlang der Werderstraße vorzusehen. Das städtische Grundstück Flst.Nr. 355/3 könnte entlang der Stich-/Werderstraße im südlichen Bereich ebenfalls weiter bebaut werden. Hierzu ist es erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Die geringfügige Erweiterung im nördlichen Bereich ist notwendig, um die derzeit bestehende Verkehrssituation zu verbessern. Es soll auf der Südseite der Werderstraße ein weiterer Gehweg vorgesehen werden.

### 1.3 Städtebauliche Einordnung, Lage des Gebiets, Bestandsbeschreibung

Im bestehenden Bebauungsplan ist die Fläche des Änderungs- und Erweiterungsbereichs teilweise als Verkehrsfläche und teilweise als Mischgebiet dargestellt.

Die Fläche wird im Norden von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Werderstraße und im Osten von der Schützenstraße begrenzt. Westlich des Gebiets befindet sich die Stichstraße der Werderstraße. Die südliche Grenze des Änderungsbereichs verläuft entlang den südlichen Grenzen der Grundstücke Flst.Nr. 355/3 und 359. Derzeit ist das Gebiet mit 3 Wohnhäusern bebaut, die Gebäude Werderstraße 2 und 4 sowie das Gebäude Schützenstraße 26. Bei dem Gebäude Werderstraße 4 handelt es sich um ein Kulturdenkmal, welches in privatem Besitz ist. Das Wohnhaus Werderstraße 2 mit dem dazu gehörenden Grundstück Flst.Nr. 355/3 ist in städtischem Besitz. Das Grundstück mit dem Gebäude Schützenstraße 26 ist in Privatbesitz.

### 1.4 Immissionen

Auf den Änderungsbereich des Bebauungsplangebiets wirken vor allem Lärmimmissionen des Kfz-Verkehrs auf der Werder- und Schützenstraße sowie der B 415, die jedoch großteils durch die bestehende Bebauung abgeschirmt wird. Zur Abschätzung der Lärmeinwirkungen auf die Baugebietsfläche wurde ein Lärmgutachten beim Ing.-Büro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink, Reute, in Auftrag gegeben. Die inhaltliche Zusammenfassung des Gutachtens erfolgt unter Punkt 2.12.

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

### 2.1 Städtebauliches Konzept

Im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan FINKENGARTEN wird die Werderstraße gemäß den Festsetzungen nach Osten hin aufgeweitet. Da diese Verkehrsflächenaufweitung künftig nicht mehr als erforderlich angesehen wird, kann der Bereich für eine städtebaulich attraktivere Bebauung vorgesehen werden.

### 2.2 Art der baulichen Nutzung

In der näheren Umgebung des Planänderungsbereichs ist eine Nutzungsmischung bereits gegeben. Es sind Ladengeschäfte, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche Zwecke und Gewerbebetriebe in der Nähe bereits Bestand. Diese Nutzungsmischung soll auch für das Änderungsgebiet beibehalten werden. Aus diesem Grund wird ein Mischgebiet festgesetzt.

### 2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl sowie einer höchstzulässigen Anzahl von Geschossen begrenzt bzw. in Teilen des Plangebiets als Mindestanzahl festgesetzt. Ferner werden entsprechende Baugrenzen definiert. Entlang der Werderstraße soll eine durchgängig straßenbegleitende Bebauung realisierbar sein. Für das Grundstück Flst.Nr. 360 soll möglichst eine Eckbebauung ausgeführt werden. Da im Bereich 2 die Erdgeschossnutzung auf Grund der davor liegenden Straße wahrscheinlich auf eine Stellplatznutzung reduziert werden muss, ist für diesen Bereich eine Erhöhung der in § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen für die Grund- und Geschossflächenzahl auf GRZ 0,8 und GFZ 1,6 festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass genügend

verwertbare Fläche für eine mischgebietstypische Nutzung angeboten werden kann. Die Festsetzung der Traufhöhe erfolgt insbesondere im Hinblick auf die bestehende Bebauung und hier vor allem mit Rücksicht auf das denkmalgeschützte Gebäude Werderstraße 4.

#### 2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgelegt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Hilfe von Baugrenzen und -linien festgelegt. Die Stellung der Gebäude wird aus städtebaulicher Sicht als straßenbegleitende Bebauung zur Werder- und Schützenstraße hin festgesetzt, im Bereich des Stichwegs Werderstraße traufseitig zum Stichweg.

#### 2.5 Nebenanlagen und Stellplätze

Die Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen ist auch außerhalb der Baufenster zulässig. Die Stellplätze sowie deren Zufahrten sind aus Gründen des Grundwasserschutzes wasserdurchlässig zu gestalten.

#### 2.6 Flächen für Geh- und Fahrrechte

Zur Zuwegung des Grundstücks Flst.Nr. 359 wird von der Werderstraße ein Geh- und Fahrrecht über das Grundstück Flst.Nr. 360 vorgesehen.

#### 2.7 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan sieht im nördlichen Bereich eine Erweiterung in geringem Umfang vor. Diese Fläche wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die Anlage eines Gehwegs zu ermöglichen.

#### 2.8 Örtliche Bauvorschriften

##### 2.8.1 Dachform, -neigung und -eindeckung

Die Festsetzung der Dachform, -neigung und -eindeckung erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen und soll eine attraktive Gestaltung der Baukörper gewährleisten.

##### 2.8.2 Stellplätze und Zufahrten

Die Ausführung der Stellplatzflächen und der Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien wird aus Gründen der Grundwasserbildung vorgeschrieben.

#### 2.9 Werbeanlagen

Die Vorschriften bezüglich der Werbeanlagen erfolgen aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten.

#### 2.10 Antennen

Die Beschränkung von Antennen soll zur Erhaltung des Stadtbilds beitragen.

#### 2.11 Eingriff in Natur und Landschaft

Im bisher geltenden Bebauungsplan ist die nun neu ausgewiesene Baufläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Aus diesem Grund erfolgt kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft, so dass sich die Eingriffs- und Ausgleichsfrage nicht stellt.

## 2.12 Immissionen, Lärmschutz

### 2.12.1 Vorgehen

Die Stadt Lahr hat auf der Grundlage des Gestaltungsplans vom Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink, Reute, eine schalltechnische Untersuchung erarbeiten lassen. Vom Ing.-Büro wurden die Lärmquellen gem. Anlage untersucht.

### 2.12.2 Beurteilungsgrundlage

Bei Bebauungsplanverfahren sind die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – die maßgebende Beurteilungsgrundlage.

Für ein Mischgebiet gilt:

MI tags	60 dB(A)
MI nachts	50 dB(A)

Die im Außenbereich (2,0 m über Geländeniveau) bestimmten Immissionspegel „tags“ und „nachts“ werden für die Situation ohne und mit geplante Bebauung in den Anlagen 2 – 5 wiedergegeben.

### 2.12.3 Schallschutzmaßnahmen

Da aufgrund der innerstädtischen Lage keine aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich sind, sind passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Gebäudeaußenbauteilen werden in Tab. 8 in Abhängigkeit von der Raumnutzung und von der Zuordnung der betreffenden Fassade zu einem der dort definierten „Lärmpegelbereiche“ angegeben. Der jeweils ermittelte Lärmpegelbereich wird für bestehende und planungsrechtlich zulässige Gebäude geschoss- und fassadenweise in Anlage 4 tabellarisch und für das schalltechnisch jeweils ungünstigste Geschoss in Anlage 5 grafisch dargestellt.

### 2.12.4 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Passive Maßnahmen, d.h. Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude, sind erforderlich, wenn der Schallpegel durch aktive Maßnahmen nicht ausreichend vermindert werden kann, um ein ruhiges Wohnen zu ermöglichen.

Hinweise für angemessene Maßnahmen des baulichen Schutzes gegen Außenlärm geben die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) und die VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern). Die VDI-Richtlinie erlaubt eine exakt auf die Belastung und den Wohnungstyp abgestellte Dimensionierung der erforderlichen Schalldämmung. Dazu ist die genaue Kenntnis der einzelnen Flächenkomponenten hinsichtlich Größe und Schalldämmmaß notwendig. Da im Gestaltungsplan keine detaillierten Planungsgrundlagen der einzelnen Gebäude vorliegen, nimmt das Schallgutachten auf die DIN 4109 Bezug. Die DIN 4109 weist Lärmpegelbereiche aus, die in 5 dB(A)-Schritten klassifiziert sind. Es werden Lärmpegelbereiche I bis IV entsprechend der Karte im Anhang festgesetzt.

**3 Städtebauliche Daten**

Mischgebiet	ca. 0,13 ha
Verkehrsfläche	<u>ca. 0,11 ha</u>
Geltungsbereich der Änderung	ca. 0,24 ha

  
(Sabine Fink)  
Stadtbaudirektorin

