

Bebauungsplan MITTELSTRASSE in Reichenbach

A **Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	18.11.2002
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	18.11.2002
Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	25.11.2002 bis 03.01.2003
Offenlegungsbeschluss	29.03.2004
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	13.04.2004 bis 21.05.2004
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	26.07.2004
Öffentliche Bekanntmachung	31.07.2004

B **Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

1 **Allgemeines**

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigefügten Planunterlagen. Er umfasst vollständig die Grundstücke Flst.Nr. 80/6, 81/1 - 81/6, 82, 84 und teilweise das Grundstück Flst.Nr 80/3.

Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Größe von ca. 1,35 ha auf.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der von Bebauung umgebenen Freifläche, einem sog. "Außenbereich im Innenbereich", erforderlich. Für das Plangebiet wurde ein Konzept entwickelt, das eine dem bestehenden Dorfcharakter, der topografischen Situation und der Innenbereichslage angepasste Wohnbebauung beinhaltet.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr - Kippenheim stellt den Teilbereich entlang der Gereutertalstraße als Mischbaufläche (M) und den nordwestlich angrenzenden Teilbereich als Wohnbaufläche (W) dar. Somit sollen für das Planungsgebiet die Gebietsarten Dorfgebiet (MD) sowie Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

1.4 Prüfung der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Größe von ca. 1,35 ha, davon 0,88 ha als WA und 0,31 ha als MD. Die Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 sowie die zulässige Überschreitung der GRZ um 0,1 ergeben eine Grundfläche von insgesamt ca. 5.900 m². Davon ist rund die Hälfte bereits bebaut, so dass die Grundfläche der neu zu überbauenden Grundstücke ca. 3.000 m² beträgt. Dieser Wert liegt deutlich unter dem angegebenen Schwellenwert (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG) von 20.000 m² - 100.000 m², der in der Liste für UVP-pflichtige Vorhaben, unter den Ziffern 18.7-18.7.2, vorgegeben ist. Ein formales Verfahren nach dem UVPG (Umweltbericht etc.) ist damit nicht erforderlich.

1.5 Städtebauliche Einordnung, Lage des Gebiets, Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Stadtteils Reichenbach. Die genaue Abgrenzung des Gebiets ist dem Nutzungsplan zu entnehmen. Es kann im wesentlichen als innerörtliche "Baulücke" zwischen den Wohnbebauungen entlang der Gereutertal- und der Wittumstraße bezeichnet werden. Das Gelände weist von der höchsten zur tiefsten Stelle einen Niveauunterschied von ca. 14 m auf.

Der nicht bebaute Teil des Plangebietes wird derzeit gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt (überwiegend Grünland).

Wichtige Infrastruktureinrichtungen liegen in fußläufiger Entfernung. Zu nennen sind die Grund- und Hauptschule, ein Kindergarten, die Ortsverwaltung, diverse Läden und Banken. Der Stadtteil ist über die Buslinie 106 und drei an der Reichenbacher Hauptstraße gelegene Haltestellen mit rund 30 werktäglichen Fahrtenpaaren tagsüber gut an die Kernstadt angebunden

2 **Begründung der Planinhalte**

2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliches Ziel ist es, eine homogene Lückenschließung zu entwickeln. Die Konzeption sieht eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Die Baukörper des Plangebietes sind in der Regel in 2-geschossiger Bauweise vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt hauptsächlich über eine neue Anbindung an die Gereutertalstraße und in untergeordnetem Maße über einen schmalen Wohnweg von der Wittumstraße. Beide sollen miteinander verbunden und als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden.

In dem Gebiet können 16 Häuser neu entstehen. Mit ca. 20 neuen Wohneinheiten für ca. 50 Einwohner entspricht das Konzept der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Dichte von 50 EW/ha Bruttobaufläche, die hier bei knapp einem Hektar liegt. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen für die neu zu errichtenden Gebäude variieren zwischen ca. 310 m² (Doppelhaus) und ca. 540 m² für die größte Einzelhausparzelle.

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

2.2 Art der baulichen Nutzung

Entlang der Gereutertalstraße wird ein Dorfgebiet festgesetzt, damit hier traditionelle dorftypische Nutzungen wie Landwirtschaft oder Handwerksbetriebe weiterhin möglich sind. Aus Rücksichtnahme auf die (auch benachbarten) Wohnnutzungen werden Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen.

Ein Allgemeines Wohngebiet ist für den angrenzenden Teil des Plangebietes festgesetzt, damit neben der überwiegend angestrebten Wohnnutzung auch kleinere Läden, Praxen oder nicht störende Handwerksbetriebe eingerichtet werden können. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind ebenfalls zum Schutz des Wohncharakters des Plangebietes ausgeschlossen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 entspricht der Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und sichert zudem eine gute Durchgrünung des Gebietes. Aus Gründen des Bodenschutzes wird eine mögliche Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten auf maximal 0,1 begrenzt.

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebung. Die Anzahl der Wohneinheiten ist im innen liegenden Bereich auf maximal 2 beschränkt, um die Kleinteiligkeit des Wohngebiets zu gewährleisten und die Anzahl der notwendigen Stellplätze zu begrenzen. Eine gewisse Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes wird durch die am natürlichen Gelände orientierten maximal zulässigen Traufhöhen erzeugt, so dass die Gebäudehöhen auf ein dorftypisches Maß begrenzt werden.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Als Bauweise wird die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die Festsetzungen begründen sich in den unter Ziffer 2.1 genannten städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen, wobei eine Anlehnung an die bestehenden Wohnhaustypen im Stadtteil Reichenbach erfolgt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt und so bemessen, dass die Bebauung trotz angestrebter städtebaulicher Ordnung nach individuellen Bedürfnissen errichtet werden kann.

2.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten

Pro Grundstück ist lediglich eine Nebenanlage (Gerätehütte o.Ä.) im rückwärtigen Bereich (Gartenbereich) zulässig. Die maximale Größenordnung der Gerätehütten ist unter Ziffer 4.1 in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführt.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind jenseits der rückwärtigen Gebäudeflucht nicht zulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll eine Beeinträchtigung des Straßenbildes vermieden bzw. sollen die Gartenbereiche offen gehalten und vor Störungen geschützt werden.

2.6 Verkehr

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über einen Hauptanschluss an die Gereutertalstraße und einen Nebenschluss an die Wittumstraße. Dies gewährleistet eine gute Orientierung und kurze Wege. Die Bedürfnisse von Fußgängern finden in der als Mischverkehrsfläche vorgesehenen Straße besondere Berücksichtigung.

Um dem durch den benachbarten Kindergarten gegebenen Stellplatzbedarf zu entsprechen, sind entlang der Wittumstraße öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung und auf dem Flurstück Nr. 80/6 ein kleiner begrünter öffentlicher Parkplatz vorgesehen.

Abweichend von den Bestimmungen der Landesbauordnung wird die Anzahl notwendiger Stellplätze auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Grund dafür ist die Lage des Plangebiets im ländlichen Raum, wo Haushalte in der Regel über Zweitwagen verfügen und eine gute Versorgung durch den öffentlichen Personennahverkehr nur temporär gewährleistet ist.

2.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die erforderlichen Leitungen für die Ver- und Entsorgung können in den öffentlichen Flächen verlegt werden. Die eingetragenen Leitungsrechte dienen der Sicherstellung einer Leitungsführung bzw. der Erreichbarkeit einer Doppelhaushälfte.

Hausmülltonnen sind in den Privatgrundstücken unterzubringen und am Abholtag im öffentlichen Straßenraum abzustellen.

2.8 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gem. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauGB sind in der Abwägung auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG) zu berücksichtigen. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Zum Bebauungsplan hat das Büro Mario Kappis, Lahr, einen Grünordnungsplan gem. § 9 NatSchG BW erarbeitet, der die Aspekte des Naturhaushalts und der Umweltmedien beschreibt und bewertet. Die durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe (Veränderungen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können) werden dargestellt. Der Grünordnungsplan entwickelt ein Konzept zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen und Gestaltungs- sowie Maßnahmenvorschläge, mit deren Hilfe unvermeidbare Eingriffe kompensiert werden können.

Dem Gebot der Vermeidung bzw. Minimierung wird Rechnung getragen durch:

- Erhalt von Einzelbäumen im Plangebiet
- Begrenzung der Versiegelung (reduzierte Erschließung, minimierte Baufenster, wasserdurchlässige Privatzufahrten, begrünte Carport- und Garagendächer)
- Begrenzung der Gebäudehöhen
- Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen
- Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen

Gemäß Grünordnungsplan entstehen unvermeidbare Eingriffe. Sie sollen zum einen durch die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festgesetzten Extensivierungs- und Pflanzmaßnahmen entlang des Burgwegs ausgeglichen werden, zum anderen durch das Anpflanzen von Bäumen auf den Privatgrundstücken bzw. im öffentlichen Straßenraum. Die detaillierte fachliche Herleitung und Begründung ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Die externe Ausgleichsmaßnahme wird den privaten Baumaßnahmen inkl. der inneren Erschließung zugeordnet. Ihre Umsetzung ist durch entsprechende Regelungen im "Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Mittelstraße" gesichert.

Die Festsetzung der zu pflanzenden Bäume im Straßenraum erfolgt im Hinblick auf das Straßenbild und die verminderte Aufheizung von befestigten Flächen durch ihre Verschattung. Die Verdunstung der Blattflächen hat bei sommerlicher Überwärmung zusätzlich einen Kühlungseffekt. Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen vorgenommene Zuordnung der im öffentlichen Straßenraum zu pflanzenden Bäume begründet sich in dem Verlust von unversiegelter und bewachsener Fläche durch das Anlegen der öffentlichen Stellplätze.

2.9 Bodenschutz

Die Hinweise des Landratsamtes, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, beruhen auf den Ergebnissen des angeordneten Bodengutachtens vom 5. März 2004. Das Kurzgutachten kommt zu dem Resultat, dass im Plangebiet die sogenannten Vorsorgewerte für Blei und Zink im Oberboden teilweise geringfügig überschritten werden, während die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete, die eine Einschränkung der Wohnnutzung zur Folge hätten, deutlich unterschritten werden. Die Überschreitung der Vorsorgewerte hat nach Auffassung des Landratsamtes ihre Ursache im mittelalterlichen bzw. Jahrhunderte zurück liegenden Bergbau und Verhütten von Erzen und tritt in zahlreichen Lagen des Schwarzwaldrandes auf. In Anwendung seiner Kompetenzen als Fachbehörde trifft das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Anordnungen für den bei Bauarbeiten anfallenden Oberboden bzw. empfiehlt, beim Anbau von Gemüsepflanzen die Bodenflächen jährlich zu kalken.

3 **Örtliche Bauvorschriften**

3.1 Gestaltung der Gebäude

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

Bei Doppelhäusern wird aus Gründen des Ortsbilds auf eine harmonisch abgestimmte Gestaltung der einzelnen Baukörper Wert gelegt.

Die Begrünung von Carport- und Garagendächern wird gemäß GOP festgesetzt, um die Folgen der Versiegelung zu minimieren und das Grünvolumen zu erhöhen.

3.2 Gestaltung von Freiflächen

Nicht bebaute Flächen sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen.

Die Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen werden getroffen, um einen gleichmäßigen, dem Ortsbild angepassten Geländeverlauf zu gewährleisten.

Ebenso wie die Gestaltung der Müllstandorte wird die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen im Vorgartenbereich im Hinblick auf das Orts- und Straßenbild festgesetzt. Der öffentliche Raum soll primär durch die Bebauung gegliedert und optisch begrenzt werden.

3.3 Werbeanlagen, Antennen

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

Die Beschränkung von Parabolantennen auf die Gebäuderückseite hat die Intention, im öffentlichen Straßenraum ein harmonisches Gesamtbild zu erhalten.

3.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser der Dachflächen soll aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten in bewirtschaftete Zisternen geleitet und somit zeitlich verzögert und nur teilweise der Kanalisation zugeführt werden.

3.5 Zum gewählten Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Baugebiets wird im modifizierten Trennsystem erfolgen.

Das Schmutzwasser wird je nach Lage der Grundstücke den Sammlern in der Wittumstraße Richtung Reichenbacher Hauptstraße bzw. Richtung Gereutertalstraße zugeführt.

Das Regenwasser der Neubauflächen wird über einen neu anzulegenden Regenwasserkanal in der Wittumstraße dem Vorfluter Gereutertalbach zugeführt.

Das Entwässerungssystem sieht die im Grünordnungsplan näher ausgeführten Komponenten Verringerung der Flächenversiegelung sowie Speicherung in bewirtschafteten Zisternen vor. Die Option Versickerung von Oberflächenwasser wurde überprüft, scheidet aber aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse (Lösslehm) in Verbindung mit dem teilweise stark hängigen Gelände aus.

Der Abflusswert vor Bebauung beträgt ca. 41 l/s, nach Bebauung ohne Retention ca. 68l/s und mit den festgesetzten bewirtschafteten Regenspeichern ca. 40l/s.

4 Kosten

Die Kosten, die durch die geplanten Maßnahmen entstehen, werden gem. städtebaulichen Vertrag vollständig von den Grundstückseigentümern getragen. Die nicht über Erschließungsbeiträge refinanzierbaren Maßnahmen an der Wittumstraße (Grunderwerb und Bau der Parkplätze inkl. Begrünung) betragen rund € 40.000.

5 Städtebauliche Daten

Städtebauliche Daten:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,88 ha	66%
Dorfgebiet	ca. 0,31 ha	23%
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,15 ha	11%
Bebauungsplangebiet	ca. 1,34 ha	

Im Bebauungsplangebiet sind bereits 9 Gebäude mit insgesamt 13 Wohneinheiten vorhanden. Die folgenden Daten beziehen sich auf die neu zu errichtenden Gebäude.

	Anzahl der Gebäude	Wohneinheiten	Anteil in %
Einzelhäuser max. 2 WE	8	(x 1,5) 12 WE	Einzelhäuser: ca. 50%
Doppelhäushälften max. 2WE	8	8 WE	Doppelhäuser: ca. 50%
Summen	16	20 WE	

Anzahl der Bewohner: ca. 50


Sabine Fink
Stadtbaudirektorin