

VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BuGB	8.7.2002
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	8.7.2002
Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange	15.7.2002 – 30.8.2002
Offenlegungsbeschluss	26.7.2004
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	9.8.2004 – 24.9.2004
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	13.12.2004
Öffentliche Bekanntmachung	18.12.2004

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Konkreter Anlass der Planaufstellung ist der Wunsch das Flurstück 5586 einer Wohnbebauung zuzuführen. Diese Nachverdichtung ist ein Beitrag zur schonenden Inanspruchnahme neuer Flächen in der freien Landschaft.

Für die angrenzenden Gebäude Am Schützenplatz 18-22 und Ernetstraße 12-18 besteht auf den dazugehörigen Grundstücken keine Stellplatzunterbringung, weshalb zum gegenwärtigen Zeitpunkt der ruhende Verkehr im öffentlichen Straßenraum abgewickelt wird. Durch die Einarbeitung der Neuordnung der Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Entschärfung der Parkierungssituation im Bereich Heidenburgstraße 30 - 34, Ernetstraße 2 - 22 und Am Schützenplatz 2 - 24 beabsichtigt.

Der Bebauungsplan „ERNETSTRASSE“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung und Erschließung schaffen.

2. LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt am Südostrand der Stadt Lahr und wird durch die Straßen Ernetstraße, Heidenburgstraße und Am Schützenplatz begrenzt.

Übersichtsplan M. 1:25.000



3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Große Kreisstadt Lahr/Schw. – Gemeinde Kippenheim von 1998 sieht für das Gebiet des Bebauungsplans „ERNETSTRASSE“ eine Wohnbaufläche vor. Die vorliegende Planungskonzeption ent-

spricht damit den Vorgaben der übergeordneten Planungen und kann damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

4 INHALTE DER PLANUNG

4.1 Wohnbauflächen und Erschließung

Der Bebauungsvorschlag für die reinen Wohngebiete WR1 und WR2 im Innenbereich des Blocks sieht eine Bebauung mit den zur Zeit hauptsächlich nachgefragten Einzel- und Doppelhäusern vor. Sie werden über eine Privatstraße erschlossen, die in die Heidenburgstraße mündet.

Der Bebauungsvorschlag für das allgemeine Wohngebiet WA im Bereich der heutigen Blockrandbebauung orientiert sich am Bestand. Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wurde entsprechend dem bestehenden Gebietscharakter in den Randbereichen als allgemeines Wohngebiet, nach § 4 BauNVO, im Innenbereich als reines Wohngebiet, nach § 3 BauNVO, ausgewiesen. Die nähere Umgebung besteht ausschließlich aus Wohngebäuden, so dass keine Nutzungskonflikte im Hinblick auf die geplante bauliche Ergänzung zu erwarten sind.

Um die als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereiche nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten und eine ausreichende Wohnruhe zu gewährleisten, werden Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe und Anlagen zur Verwaltung ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe werden – obwohl auf diesen Grundstücken nicht denkbar – im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, um eine für diesen zentrumsnahen Bereich nichttypische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Ebenso sind Tankstellen im Plangebiet wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) ausgeschlossen.

Ebenfalls zur Vermeidung zusätzlichen Verkehrs und zur Gewährleistung ausreichender Wohnruhe sind in den als reine Wohngebiete festgesetzten Bereichen Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungswesens und Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

Für die reinen Wohngebiete WR1 und WR2 wurde die offene Bauweise festgesetzt, um zwei Baufenster für Einzelhausbebauung im WR1 und zwei Baufenster für Doppel- oder Einzelhausbebauung im WR2 zu ermöglichen. Mit einer GRZ von 0,4 wurde eine der Situation angemessene und nach der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze gewählt. Die Geschossflächenzahl wurde mit 0,8 festgesetzt. Damit ist eine 2-geschossige Bebauung möglich.

Die Baufenstergrößen von 11x12 m² für Einzelhäuser und 12x12 m² bzw. 12x10,5 m² für Doppelhäuser entsprechen einer angemessenen städtebaulichen Verdichtung in dieser Situation.

Die Festsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen, sowie der Dachneigung sollen eine zusammenhängende Höhen- und Massenentwicklung der neu entstehenden Bebauung gewährleisten.

Die festgesetzten Obergrenzen für Grund- und Geschossflächenzahlen im Plangebiet berücksichtigen einerseits die Forderung des BauGB nach sparsamem Umgang mit Grund

und Boden, und ermöglichen eine angemessene Verdichtung, andererseits wird ein ausreichender, nicht versiegelter und möglichst begrünter Freiflächenanteil gesichert.

4.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Sicherung unversiegelter Gartenflächen und der Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wurde festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur im Bereich der ausgewiesenen Zonen zulässig sind.

Um Geräteschuppen oder Gartenlauben in begrenztem Umfang zuzulassen, wurde bestimmt, dass eine Nebenanlage mit max. 20 m³ Brutto-Rauminhalt außerhalb des Bauftensers zulässig ist.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Dachgestaltung

Aufgrund der umgebenden Bebauung sind in den reinen Wohngebieten WR1 und WR2 Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40° zulässig.

Im gesamten Plangebiet wurde eine unauffällige Dachfarbe festgesetzt. Die aus Sicht der Regenwasserrückhaltung und der Ökologie sinnvollen Dachbegrünungen werden bei Nebenanlagen und Garagen mit ausgebildetem Flachdach festgesetzt.

5.2 Gestaltung Carports

Unter Carports sind Konstruktionen zu verstehen, die maximal an 2 Seiten geschlossen sind.

Dies erhöht die Nutzbarkeit des Carports (z. B. Witterungsschutz, Sichtschutz) ohne dass die Offenheit des gestalterischen Eindrucks verloren geht.

5.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen Gründen wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind. Diese Maßnahmen wirken sich zudem positiv auf die Regenwasserversickerung aus.

5.4 Einfriedungen

Um einen aufgelockerten Gesamteindruck im Plangebiet zu erhalten, werden Obergrenzen für Einfriedungen festgesetzt.

5.5 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

6 GRÜNORDNUNG UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

6.1 Allgemeines

Sind durch Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes (Ein-

griff) zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 (5 und 6) BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB im Bebauungsplan zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen sind. Dabei sind die Darstellungen der Landschaftspläne und Grünordnungspläne zu berücksichtigen.

Vom Büro FaktorGrün, Denzlingen wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, welcher die Bestandssituation analysiert und bewertet sowie Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen macht. Dieser GOP nimmt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vor, aus der gebietsinterne und externe Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet werden, welche in entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehen.

6.2 Grünordnerische Maßnahmen

Die bauliche Ergänzung im Innenbereich des Planungsgebiets hat eine Versiegelung zur Folge.

Durch geeignete Festsetzungen ist dieser Eingriff zu minimieren oder auszugleichen. Als Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung wurden folgende konkrete Maßnahmen festgesetzt:

- Pflanzgebot von Bäumen je Grundstück und je angefangene 4 Stellplätze.
- Ausführung von Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit einem offenporigen Belag, Rasenfuge oder Rasengitter als Beitrag zur Grundwasserneubildung und Reduzierung des Oberflächenabflusses.
- Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern von Garagen und Nebengebäuden.
- Verbot unbeschichteter kupfer-, zink- oder bleigedeckter Dächer zum Schutz des Bodens vor Kontamination mit Metallionen.
- Externer Ausgleich durch Umwandlung eines ca. 2.400 m² großen Teilbereichs des Flurstücks 7348 von Maisacker zu extensiv zu pflegender Obstbaumwiese mit regionaltypischen Sorten (Apfel, Birne, Kirsche). Darin enthalten ist die Pflanzung von 21 Hochstamm-Obstbäumen.

Die Pflanzgebote auf den Stellplatzflächen des allgemeinen Wohngebietes dienen der Gestaltung und Gliederung des Parkraums.

6.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO für den innenliegenden Bereich des Bebauungsplans (Innenbereich im Außenbereich) beträgt ca. 950 m² (Grenzwert 20.000 m²). Damit ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 3 UVPG) nicht erforderlich. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

7 SONSTIGES

7.1 Entwässerungssystem

Das zu erschließende Gebiet soll an die Trennkanalisation mit Hauptentwässerungsrichtung zur Heidenburgstraße angeschlossen werden. Im Verlauf des neuen Straßenzuges im Blockinnenbereich muss zur Minimierung der Abflussspitzen und zur Regenwasserrückhaltung ein Rückhaltekanal gebaut werden. Diesbezüglich muss im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen eine Kanalplanung ausgearbeitet und mit der Stadt Lahr abgestimmt werden.

Da es im Zuge der Erschließung zu einer weiteren Versiegelung des Plangebietes im Innenbereich des Blocks und damit zu einem erhöhten Abfluss kommt, muss auf eine weitestgehende Rückhaltung des Regenwassers im Plangebiet hingewirkt werden. Ungeachtet der oben genannten grundsätzlichen Regenrückhaltemaßnahme wurde in einer erschließungstechnischen Vorabschätzung insbesondere auch auf Forderung des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Offenburg eine Untersuchung über verschiedene Alternativen der Oberflächenwasserversickerung und -rückhaltung sowie deren jeweilige Auswirkung auf den Drosselabfluss durchgeführt.

Als Zielvorgabe für die Oberflächenwasserbewirtschaftung wird die Forderung des Landratsamtes zugrundegelegt, im Vergleich mit der Bestandssituation keine zusätzlichen Oberflächenwasser in die übergebietliche Kanalisation abzuführen. Die hierzu notwendigen Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Grundsätzlich wurden dabei die heute schon versiegelten Flächen im Blockrandbereich als versiegelt angerechnet und nicht in die weitere Untersuchung miteinbezogen. Der für die neue Bebauung vorgesehene Bereich weist aktuell einen Abfluss von circa 10,3 l/s auf (Fläche ~ 2880 m², Abflussbeiwert $\Psi=0,2$ steiles Gelände).

Durch unterschiedliche Anteile an versiegelten und teilversiegelten Flächen, die sich zusammensetzen aus den Dachflächen von Wohngebäude und Garagen, Zufahrten und Stellplätze, sowie der Erschließungsstraße mit Wendefläche, und unterschiedlicher Dimensionierung der Zisternenelemente ergeben sich verschiedene Alternativen. In der Abwägung dieser Möglichkeiten vor dem Hintergrund weiterer städtebaulicher Zielsetzungen wurde die Entwässerung wie folgt planungsrechtlich festgesetzt:

Zufahrten und Wege müssen wasserdurchlässig ausgebildet werden. Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke der reinen Wohngebiete außer den Zufahrten sind gärtnerisch anzulegen und das gesamte darauf anfallende Niederschlagswasser flächenhaft oder in Mulden zu versickern (Fläche ~1050 m², $\Psi=0,05$ (gärtnerisch angelegte Grünfläche) entspricht circa 0,9 l/s). Die Dimensionierung der Mulden ist nach den ATV-Arbeitsblättern zu bemessen.

Auf den Dächern von Garagen, Carports und Nebenanlagen kann eine Rückhaltung in Form der Dachbegrünung erfolgen. Eine Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden soll aus Gründen der Akzeptanz bei den Bauherren nicht festgesetzt werden. Generell müssen Wässer von den Dachflächen der Hauptgebäude und Garagen, sowie von den Zufahrten in auf den Baugrundstücken anzulegenden, bewirtschafteten Zisternen zurückgehalten und gedrosselt (Drosselabfluss: 0,5 l/s) abgegeben werden. Um eine ausreichende Retention der Zisterne zu gewährleisten, wurde ein Gesamtvolumen von 4 m³ und ein Puffervolumen von 2 m³ je Baugrundstück festgesetzt (anzusetzende Fläche für 4 Baugrundstücke circa

872 m² (Dachflächen ~ 696 m² + Zufahrten ~ 351 m²/2 (50% Versickerung)); Richtwert Volumenbemessung = 1 m³ pro 50 m²; Gesamtvolumen Zisterne 4 m³ pro Baugrundstück.

Durch die über den Drosselabfluss abgehende Wassermenge (4 x 0,5 l/s) und das auf der privaten Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser ((Fläche ~783 m², $\Psi=0,9$) entspricht circa 12,5 l/s) ergibt sich eine Abflussmenge von circa 14,5 l/s.

Die Versickerung des auf der Erschließungsstraße anfallenden Niederschlagswassers über einen Grünstreifen ist wegen der räumlichen Situation nicht möglich.

Die sich im Vergleich zur Abflussmenge vor Bebauung ergebende Differenz von circa 4,2 l/s muss in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten werden. Die Dimensionierung hat gemäß den ATV-Arbeitsblättern zu erfolgen.

Damit wird der Forderung nach weitestgehender Versickerung und Rückhaltung des Oberflächenwassers Rechnung getragen – zur Anreicherung des Grundwassers wie ebenso zur Entlastung der vorhandenen und neu zu bauenden Kanalisation.

Durch die Anlage der neu entstehenden, versickerungsfähigen Parkierungsflächen im Bereich der Bestandsbebauung Ernetstraße 12-18 und Am Schützenplatz 8-20 wird diese Situation sich in Zukunft sogar noch verbessern. Eine erste Abschätzung ergab eine Abflussverringerung von 8,8 l/s (Umwandlung von circa 1240 m² vollversiegelten Flächen ($\Psi=0,9$) in Flächen mit offenen Fugen ($\Psi=0,5$)).

7.2 Erschließungskosten

Sämtliche anfallenden Kosten werden von der Eigentümerin getragen.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:	ca. 1,27 ha
Reines Wohngebiet:	ca. 0,21 ha
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 0,98 ha
Private Erschließung:	ca. 0,08 ha
Anzahl der Wohngebäude (geplant):	4 WG
Anzahl der Wohneinheiten (geplant):	max. 8 WE
Anzahl der Bewohner (geplant):	18 EW



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
info@kb-freiburg.de · www.kb-freiburg.de

**Körber
Barton
Fahle** ■

Der Planverfasser