

Bebauungsplan HEILIG GEIST

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB	24.06.02
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	24.06.02
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öff. Belange	01.07.02-09.08.02
Offenlegungsbeschluss	10.03.03
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	24.03.03-25.04.03
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	06.10.03
Öffentliche Bekanntmachung	19.07.06

B Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1.0 Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigefügten Planunterlagen. Er umfasst hauptsächlich das Flurstück Nummer 20241/1 (teilweise).

1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Planungsgebiet befindet sich als nicht genutzte Wiesenfläche inmitten eines kleinteiligen, innenstadtnahen Wohngebietes, direkt angrenzend an die katholische Kirche Heilig Geist.

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr – Kippenheim ist dieses Planungsgebiet als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Jedoch ist kein Bedarf mehr vorhanden sie auch als solche zu nutzen, da sämtliche Gemeinbedarfsanforderungen, wie z.B. Kindergärten, etc. in diesem Gebiet erfüllt sind.

Um nun diese Baulücke mit einem geeigneten Gesamtkonzept zu schließen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird für dieses Gebiet ein Bebauungsplan erstellt. Weiter soll mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der regen Nachfrage und dem Bedarf an Wohnbauland speziell für Familien Rechnung getragen werden.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr – Kippenheim ist dieses Gebiet als „Fläche für Gemeinbedarf“ dargestellt.

Jedoch wird im Zuge der 4. Änderung des Flächenutzungsplanes ein Teil des im Eigentum der katholischen Kirche befindlichen Grundstückes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB in eine Wohnbaufläche umgeändert. Der andere Teil des Grundstückes, auf dem sich die Kirche Heilig Geist befindet, bleibt als Gemeinbedarfsfläche bestehen. Auf dieser Grundlage wird der Bebauungsplan HEILIG GEIST parallel zur Flächennutzungsplanänderung erstellt und wird nach heutigem Planungsstand aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein.

1.4 Prüfung der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) sowie einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3b UVPG besteht nicht, da das Planungsgebiet eine zu geringe Fläche, nur ca. 2.100 m² bei einem Schwellenwert von 20.000 m², und eine zu geringe Eingriffsintensität aufweist (siehe Grünordnungsplan).

1.5 Städtebauliche Einordnung, Lage des Gebietes, Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im westlichen Lahrer Stadtteil Dinglingen zwischen der Stadtmitte und dem Bahnhof. Die genaue Abgrenzung des Gebiets ist dem Bestandsplan zu entnehmen.

Ein großer Teil des Planungsgebietes wird gegenwärtig als sträucherumrahmte, mit einigen Laub- und Obstgehölzen versehene Wiesenfläche neben der Kirche Heilig Geist, die sich östlich des Planungsgebietes befindet, genutzt. Dieser Teil des Geländes fällt von Norden nach Süden um ca. 7,00 m ab.

Im Westen befindet sich eine 2 – 3 geschossige, kleinteilige Wohnbebauung (abgegrenzt durch die Alte Straße). Im Norden erstrecken sich Grünflächen, private Gärten und ein Kindergarten, während im Süden die Dinglinger Hauptstraße das Plangebiet abschließt.

Wichtige Infrastruktureinrichtungen liegen in fußläufiger Entfernung:

- Theodor-Heuss-Schule
- Kindergarten
- Sportplatz
- Terrassenbad
- Bushaltestelle
- Diverse Einkaufsmöglichkeiten

Das Plangebiet wird stark durch die Nähe zur Kirche und die kleinteilige Wohnbebauung in der Nachbarschaft geprägt. Ein weiteres prägendes Element ist die stark frequentierte Dinglinger Hauptstraße, über welche die Erschließung des Plangebietes erfolgen wird.

2.0 Begründung der Planinhalte und der textlichen Festsetzungen

2.1 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Zielvorstellung liegt darin, in diesem Planungsgebiet eine kleinteilige Wohnbebauung speziell für die Bedürfnisse junger Familien zu ermöglichen. In der städtebaulichen Konzeption sind Doppelhäuser, Einzelhäuser, und wenn die Garagen im nördlichen Bereich aufgestockt werden, eine Hausgruppe vorgesehen.

Das, mit Schallschutzmaßnahmen zu versehen, an der Dinglinger Hauptstraße gelegene Abschlussgebäude gibt der südlichen Raumkante durch die traufständige Lage eine Prägnanz und hält auch teilweise die anfallenden Lärm-Immissionen aus dem Gebiet heraus.

Trotz der kompakten Neuplanung wird Wert auf ausreichend große zusammenhängende Freibereiche und deren Gestaltung gelegt.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Durch die Umnutzung des Plangebietes soll neuer Wohnraum speziell für Familien geschaffen werden. Gleichzeitig soll in dem südlichen Gebäude die Möglichkeit einer Praxen- oder Bürotätigkeit geschaffen werden. Andere Möglichkeiten der Unterbringung, z.B. von Handwerksbetrieben, sollen ausgeschlossen werden.

Aus dieser Zielsetzung heraus wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt, des weiteren sind lt. § 13 BauNVO Räume für freie Berufe zulässig.

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

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen und ist somit ein für den Städtebau bedeutendes Element.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 17 BauNVO wird in den Teilbereichen 1 und 2 die der Innenbereichslage angemessene Kompaktheit der Baustrukturen ermöglicht. Dies wird noch gesteigert durch die Erhöhung im Teilbereich 3 auf eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2. So werden eine größere Dominanz entlang der Straße, die damit verbundene Abschirmung und eine größere Nutzungsvielfalt (Praxen etc.) als in den nördlicher gelegenen Wohngebäuden ermöglicht.

Um die Sicht auf die unter Denkmalschutz stehende Kirche Heilig Geist von allen Seiten der Dinglinger Hauptstraße zu wahren und die Neubebauung der Kirche unterzuordnen, wird eine maximale Firsthöhe der Gebäude über Normalnull (NN) festgesetzt. Diese maximalen Firsthöhen sind für jedes einzelne Gebäude der Anlage separat ausgewiesen und in den planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplanes HEILIG GEIST gilt die offene Bauweise. Dabei sind je nach Bereich Doppelhäuser, Einzelhäuser und, abhängig vom Ausbaustadium der Garagen im nördlichen Teilgebiet, eine Hausgruppe möglich. Um hier die notwendige Flexibilität zu erhalten, wurde im nördlichen Bereich lediglich die offene Bauweise festgesetzt, ohne weitere Spezifizierung. Die Festsetzungen begründen sich in den städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen, wobei auch eine Anlehnung an die angrenzende bestehende Wohnbebauung erfolgt ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert, um so ein ausgewogenes Verhältnis von bebauter Fläche und Freifläche in dem relativ kleinen Baugebiet zu gewährleisten. Die Baugrenzen sind aber trotz angestrebter städtebaulicher Ordnung so angelegt, dass die Gebäude nach individuellen Bedürfnissen errichtet werden können.

2.5 Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind – mit Ausnahme der besonders gekennzeichneten Flächen – Nebenanlagen, Garagen und Carports unzulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen zum Zwecke der Sammlung und Versickerung von Regenwasser sowie für Nebenanlagen zum Zwecke der Nutzung regenerativer Energien.

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 des Baugrundstückes wird ermöglicht, um die baurechtlichen Voraussetzungen für den kommunalen Klimaschutz zu schaffen.

Zu den Grundstücken ist jeweils nur eine Zufahrt möglich. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wird eine maximale Breite der Zufahrten von 3,75 m (7,5 m gesamt zwischen den Gebäuden) festgesetzt, die gleichzeitig als Autostellplätze ausgebildet sein können.

2.6 Verkehr

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Dinglinger Hauptstraße. Die innere Erschließung übernimmt eine private Stichstraße, die als gemischte Verkehrsfläche (Fahren – Spielen – Parken) ausgebildet werden soll.

Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr besteht an der Dinglinger Hauptstraße direkt südlich des Baugebiets.

2.7 Abgrabungen und Aufschüttungen

Zur Belichtung von Untergeschossen sind Abgrabungen bis 1,5 m zulässig. Um den damit verbundenen Eingriff zu begrenzen, ist dies nur auf 20 % des Fassadenumfanges erlaubt.

2.8 Eingriffe in Natur und Landschaft

Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist innerhalb der Abwägung nach § 1 (6) BauGB zu entscheiden, inwieweit diese mittels geeigneter Festsetzungen zu vermeiden, vermindern oder auszugleichen sind.

Eine weitgehende Berücksichtigung der im beiliegenden Grünordnungsplan getroffenen Empfehlungen führt dazu, dass im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen minimiert bzw. ausgeglichen werden können.

Dem Gebot der Vermeidung bzw. Minimierung wird bereits bei dem städtebaulichen Konzept Rechnung getragen:

- Schließung einer innerörtlichen Baulücke und somit sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Außenbereich
- Begrenzung der Versiegelung auf ein Minimum (Reduzierte Erschließung, minimierte Baufenster, Offenhaltung von Zufahrten/Stellplätzen)
- Begrenzung der Gebäudehöhen
- Erhöhung des Baumbestandes im Plangebiet

Dennoch entstehen unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie sollen durch folgende Maßnahme ausgeglichen werden:

- *Der Ausgleich kann nicht innerhalb des Baugebiets erfolgen, sondern wird extern geschaffen: ein asphaltierter ehemaliger Straßenabschnitt (alte Trasse der B 3) im „Mauerfeld“ soll auf einer Fläche von ca. 1.500 qm entsiegelt, mit Oberboden aufgefüllt und als standortgerechte Wiese angelegt werden. Damit wird die im Baugebiet entstehende Flächenversiegelung bzw. der dortige Verlust an natürlicher Vegetation vollständig ausgeglichen.*

3.0 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen bezüglich Dachform, -neigung und -aufbauten ermöglichen eine zeitgemäße Architektur und lassen dem Bauherrn genügend Spielraum für individuelle Lösungen.

Bei den Gebäuden wird auf eine abgestimmte Gestaltung der einzelnen Baukörper Wert gelegt, um einerseits zu einem harmonischen Ortsbild beizutragen und andererseits, um dem angrenzenden Kirchendenkmal einen adäquaten Rahmen zu geben. Ebenfalls aus dieser Intention heraus erfolgt die Beschränkung von Parabolantennen auf die westliche Gebäudeseite.

Bei den Dachformen, -neigungen und -eindeckungen gelten die Festsetzungen im Plan, wobei aus städtebaulichen Gründen bei den Wohngebäuden nur Pultdächer (mit 15°-25° Neigung) bzw. entlang der Dinglinger Hauptstraße ein Satteldach und aus ökologischen Gründen begrünte Flachdächer auf den Garagen/Carports zulässig sind. Die Eindeckung mit Zinkblech ist unzulässig. Die im Plan angegebene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

3.2 Gestaltung von Freiflächen

Die Unzulässigkeit hoher Einfriedungen im Vorgartenbereich, ausgenommen die Baugebietsgrenze zur Dinglinger Straße hin, wird im Hinblick auf das Orts- und Straßenbild festgesetzt. Durch die geschlossene Bebauung und die höhere Bepflanzung zur Dinglinger Straße hin soll der öffentliche Straßenraum optisch begrenzt werden.

Die Gestaltung der Freiflächen ist bei solch einem kleinen und kompakten Baugebiet aus ökologischer und stadtplanerischer Sicht ein wichtiger Bestandteil des Städtebaus und bedarf einer besonderen Berücksichtigung. Daher ist zur Überprüfung der Grünfestsetzung die Einreichung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes zum Bauantrag unerlässlich.

3.3 Zum gewählten Entwässerungssystem

Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Für das Erschließungsgebiet, das sich innerhalb einer bestehenden Bebauung entwickelt und im derzeitigen Generalentwässerungsplan der Stadt Lahr bereits berücksichtigt ist, muss kein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Durch die topographische Lage, die geringe Grundstücksgröße und die Beschaffenheit des Untergrundes scheidet Versickerungsanlagen aus. Der Regenwasserabfluss wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan (zu begrünende Flächen, Offenhaltung von Stellplätzen und Zufahrten, Begrünung der Garagen- und Carportdächer, Bau von Zisternen, Aufstellen von Regentonnen) minimiert. Trotz dieser Maßnahmen ist mit einer Regenwasserabflussmenge von max. ca. 14 Liter in der Sekunde zu rechnen.

4.0 Kosten

Sämtliche anfallenden Kosten zur Realisierung des Wohngebietes werden vom Investor getragen.

5.0 Städtebauliche Daten

Bebauungsplanfläche	2.100 qm
davon Verkehrsfläche	400 qm
WA-Fläche	1.700 qm
Anzahl Wohneinheiten	ca. 6 WE
Anzahl Einwohner	ca.20 Ew



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin