

Bebauungsplan ALTE BERGSTRASSE in Lahr-Mietersheim

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (4) i.V.m. (1) BauGB	13.11.2006
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	13.11.2006
Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB	20.11. – 22.12.2006
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	20.11. – 22.12.2006
Offenlegungsbeschluss	26.03.2007
Offenlage gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	10.04. – 11.05.2007
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	23.07.2007
Öffentliche Bekanntmachung	28.07.2007

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Das als ALTE BERGSTRASSE bezeichnete Plangebiet in Lahr-Mietersheim umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 101, 101/1, 102, 102/1, 103, 103/1, 104, 105, 106, 107, 109, 109/2 sowie Teile der Alten Bergstraße, Flst.Nr. 99. Der Geltungsbereich umgreift eine Fläche von ca. 0,86 ha; die genaue Abgrenzung ist den zeichnerischen Darstellungen zu entnehmen.

Das Plangebiet befindet sich östlich des historischen Siedlungskerns des Stadtteils Mietersheim zwischen den Wohngebieten EGERT und WASSERLOCH und dem Galgenberg, einem Ausläufer der Lahr-Emmendinger Vorbergzone. Die günstige innerörtliche Lage ermöglicht, das Versorgungsangebot des Stadtteils (Kindergarten, Grundschule, Verwaltung, ÖPNV) auf sehr kurzen Wegen zu erreichen; das Einkaufszentrum im Blockschluck – Götzmann ist ca. 500 m Luftlinie entfernt.

Der Planbereich ist in seiner südwestlichen Randzone mit einer kleinteiligen, inhomogenen Struktur aus ehemaligen Handwerksbetrieben, leer stehenden kleinbäuerlichen Anwesen und Wohnhäusern bebaut. Die beiden leer stehenden Gebäude und ein ungenutzter Scheunenanbau sind zum Abriss vorgesehen. Die übrigen Flächen werden als Wiesen genutzt bzw. liegen brach.

1.2 Anlass der Planaufstellung

Die vorhandene Situation ist charakteristisch für ehemalige Ortsrandlagen mit tiefen Grundstückszuschnitten und einem Gemenge von Wohnen, kleinbäuerlicher und kleingewerblicher Nutzung ohne nachhaltiges Entwicklungspotenzial. Für eine städtebauliche Entwicklung des Gebiets ist die Neuordnung der Grundstücke und der Bau von Erschließungsanlagen erforderlich.

Ein privater Projektentwickler hat die Interessen und die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer im weiteren Umfeld des Planbereichs erkundet und die Nachfrage nach Wohnungseigentum eruiert. Mit den vom Geltungsbereich betroffenen Grundstückseignern konnte eine vertragliche Regelung über eine freiwillige Baulandentwicklung zu einem Wohngebiet für eine Familienheimbebauung getroffen werden.

Mit der Aufstellung des Bauungsplans ALTE BERGSTRASSE werden dazu die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim von 1998 ist der Bereich ALTE BERGSTRASSE als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bauungsplan, der ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorsieht, kann deshalb als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

1.4 Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung wird eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen erforderlich, die auf der Grundlage einer freiwilligen Umlegung vorgesehen ist.

2. PLANINHALTE

2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliches Ziel ist es, den Innenbereich zwischen dem alten Ortskern Mietersheim und der angrenzenden Wohnbebauung für eine Wohnnutzung zu entwickeln. Dadurch kann eine Siedlungsentwicklung gefördert werden, ohne neue Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

In der ALTEN BERGSTRASSE wird eine den vorhandenen dörflichen Strukturen in Maßstab und Gestaltung angepasste Bebauung entstehen. Mit Familienhäusern auf kleinen Grundstücken – geplant sind 12 Neubauten – soll bei sparsamen Umgang mit Grund und Boden ein Kosten sparendes Bauen gefördert und die Eigentumbildung ermöglicht werden.

Durch den Einsatz umweltfreundlicher Entwässerungssysteme und die Reduzierung der Versiegelung auf ein möglichst geringes Maß soll eine umwelt- und ressourcenschonende Bebauung mit geringem Erschließungsaufwand realisiert werden.

2.2 Bebauung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Gebiet ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Alle Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind wegen der mit ihnen verbundenen erhöhten Verkehrsbelastung durch zu- und abfahrende Fahrzeuge und somit zur Sicherung der inneren Ruhe des Gebietes ausgeschlossen, Gartenbaubetriebe wegen ihres großen Flächenbedarfs.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, in erster Linie Baugrundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen. Mit den Festsetzungen wird der ländlich geprägten Struktur des Planungsraums Rechnung getragen. Der Ausschluss der Nutzungen schützt die in zentraleren Lagen vorhandenen Versorgungsangebote und Gewerbestandorte. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen – anstelle eines Reinen – Wohngebiets werden die im Umfeld vorhandenen Nutzungen berücksichtigt, die mit gebietstypischen Verkehrs-, Lärm- und Geruchsemissionen auf das Wohngebiet einwirken. Deren Entwicklungsmöglichkeiten und auch die Weiterentwicklung des Siedlungsraums sollen nicht durch eine bevorrechtigte Festschreibung der Wohnnutzung eingeschränkt werden.

Die bestehende Kleindruckerei auf dem Grundstück Flst.Nr. 109 hat Bestandsschutz, ein weiterer Ausbau ist auf Grundlage des Bebauungsplans nicht möglich; eine Betriebsaufgabe ist noch im laufenden Jahr 2007 geplant.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Festlegungen orientieren sich an den zeitgemäßen Wohnungsgrößen von Familienwohnhäusern in Anlehnung an die vorhandene Bebauung im angrenzenden Umfeld.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 entspricht der Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und sichert zudem eine ausreichende Durchgrünung des Gebiets.

Die Festlegungen zur Geschossigkeit und zur Höhe der baulichen Anlagen schaffen den städtebaulichen Rahmen für die Baumassenentwicklung, ohne den Gestaltungsspielraum der Bauherren unangemessen einzuschränken. Neben einer verträglichen Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes dient die Begrenzung der Bauhöhen auch dem Nachbarnschutz vor übermäßiger Verschattung und befördern eine sonnenenergetisch günstige Bauweise.

2.2.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Einschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt den notwendigen Stellplatzbedarf und den damit verbundenen Flächenverbrauch. Der angestrebte Gebietscharakter eines Familienhausgebietes wird gesichert und die zusätzliche Verkehrsbelastung eingeschränkt.

2.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Dies entspricht der Bauweise in den benachbarten Baugebieten EGERT und WASSERLOCH und sichert eine aufgelockerte Bebauung.

Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt und so bemessen, dass die Bebauung trotz angestrebter städtebaulicher Ordnung nach individuellen Bedürfnissen errichtet werden kann. Neben der Wahrung der notwendigen Abstände zu den benachbarten Grundstücken werden ausreichende Freihaltezonen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert.

2.2.5 Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Garagen, Carports und Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 2 m zum öffentlichen Straßenraum einhalten. Damit werden die erforderlichen Durchfahrtsprofile gesichert, damit der Fahrverkehr, insbesondere Müllsammelfahrzeuge, die Erschließungsstraßen dauerhaft hindernisfrei befahren kann.

Die Begrenzung der zulässigen Nebenanlagen sichert die Bildung zusammenhängender Freiflächen und dient der Ortsgestaltung im Sinne der angestrebten aufgelockerten, durchgrünten Baustruktur.

2.3 Verkehr

2.3.1 Erschließung

Die Anbindung des Gebiets an das örtliche Straßennetz erfolgt über die Straße Alte Bergstraße.

Zur inneren Erschließung ist die im zeichnerischen Teil mit Planstraße bezeichnete Anliegerstraße mit PKW-Wendehammer vorgesehen; der einspurige Verbindungsweg - gekennzeichnet als Planweg - zurück zur Alten Bergstraße ermöglicht die ringförmige Befahrung durch Müll- und Rettungsfahrzeuge und dient als Leitungstrasse für Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Fußwegeverbindung zur Straße Im Egert verkürzt die Anbindung an das Wohngebiet EGERT und zum Einkaufszentrum Blockschluck-Götzmann.

Dem angestrebten dörflichen Charakter des Gebiets entsprechend sollen Planstraße und Planweg als Mischfläche ausgestaltet werden. Die differenzierten Straßenbreiten von 4,75 m, 4,0 m und 3,50 m sind an die jeweiligen Anforderungen zur Gewährleistung eines reibungslosen Verkehrs angepasst und ermöglichen die Anordnung der Straßenbeleuchtung auf öffentlichen Flächen. Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind angesichts der frei zu haltenden Durchfahrtsprofile nicht möglich.

Im Zuge der Umsetzung der Planung werden ergänzende verkehrsrechtliche Regelungen erforderlich werden, mit denen eine allgemein zulässige Befahrung des Planwegs geregelt wird.

2.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Die bestehende Trafostation Alte Bergstraße Flst.Nr. 109/2 wird durch die Ausweisung der Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität planungsrechtlich gesichert.

Die Erweiterung des Niederspannungs-Kabelnetzes ins Plangebiet erfolgt von hier aus; eine zusätzliche Transformatorenstation ist nicht erforderlich.

2.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im östlichen, an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan WASSERLOCH angrenzenden Bereich wird eine Baumöglichkeit auf einem hinterliegenden Grundstücksteil ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt auf Anregung der Grundstückseigentümer unabhängig von der über den städtebaulichen Vertrag geregelten Erschließungsmaßnahme über das private Grundstück in eigener Verantwortung. Die Grunddienstbarkeiten sind privatrechtlich zu sichern.

2.6 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, das grünordnerische Entwicklungskonzept und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind im „Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan“ vom 01.03.2007 (Büro Mario Kappis, Landschaftsarchitekt) dargestellt.

Umweltbericht und Grünordnungsplan sind Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

2.6.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Ausgleich für die durch die Bebauung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft kann nicht im Plangebiet realisiert werden. Im Gewann „Hurster Feldele“ Flst.Nr. 2048, Gemarkung Kippenheimweiler sind auf Flächen, die sich in städtischem Eigentum befinden, Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bereits durchgeführt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden als Sammelersatzmaßnahmen entsprechend der Eingriffsintensität zu 20 % den Verkehrsflächen und zu 80 % den Bauflächen zugeordnet.

2.6.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen

Als Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden das Pflanzgebot – 1 mittelkroniger Laub/Obstbaum je Grundstück - und die Hinweise zur Pflanzenerhaltung ausgesprochen.

2.7 Zu den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

Hier werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen und Hinweise nachrichtlich übernommen, die zum Verständnis des Bebauungsplans oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

3. Örtliche Bauvorschriften

3.1 Stellplätze und Zufahrten

Aufgrund der ländlichen Lage von Mietersheim und der nur temporär gewährleisteten Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist davon auszugehen, dass Haushalte vielfach über zwei Kraftfahrzeuge verfügen. Deshalb wird abweichend von der Landesbauordnung die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Darüber hinaus sollen dadurch die, aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden minimierten, Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr freigehalten werden.

Die Festlegung eines versickerungsfähigen Ausbaus bei den Stellplätzen und ihren Zufahrten dient im Rahmen der Regenwasserbewirtschaftung der Verminderung der Abflussspitzen.

3.2 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

3.2.1 Dächer

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Dächern (Dachform, -eindeckung, -neigung) bei Hauptbaukörpern, Garagen und Carports werden getroffen, um eine mit dem Ortsbild verträgliche Dachlandschaft zu gewährleisten. Die Alternative einer Dachbegrünung wird ebenfalls ermöglicht, um eine ökologisch wünschenswerte Retention des Regenwasserabflusses zu erlangen.

3.2.2. Fassadenbegrünung

Eine Eingrünung von weitgehend geschlossenen Außenwandflächen wird einerseits aus ortsgestalterischen und andererseits aus ökologischen (Mikroklima) Gründen verlangt.

Störende Blendeffekte für die Nachbarschaft und das Ortsbild werden durch den Ausschluss von stark reflektierenden Materialien für die Fassadengestaltung ausgeschlossen.

3.3 Gestaltung von Freiflächen

Die gestalterischen Festsetzungen zu den unbebauten Flächen, zu Einfriedungen, Stützmauern und Müllstandorten erfolgen aufgrund ökologischer und stadtgestalterischer Gesichtspunkte. Sie sollen insbesondere eine Durchgrünung des Gebiets in sensibler Lage sichern und die versiegelten Flächen minimieren.

Die Regelungen orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten und den städtebaulichen Zielsetzungen einer landschaftsgerechten Einbindung des Siedlungsgebiets. Im Hinblick auf das Orts- und Straßenbild ist eine Einfriedigung mit Mauern nicht zulässig.

3.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Rückhalten von Niederschlagwasser

Auf der Grundlage des genehmigten Entwässerungsplans für den Stadtteil Mietersheim aus dem Jahre 2003 wurde vom Büro Kappis Ingenieure GmbH im Oktober 2006 das „Entwässerungskonzept Wohnbebauung Alte Bergstraße, Lahr-Mietersheim“ erstellt (s. Anhang).

Das Neubaugebiet wird im Trennsystem erschlossen, das Oberflächenwasser der Straßen, Zufahrten und Dächer wird zurückgehalten und gedrosselt ins Kanalnetz abgeleitet. Die Entwässerungsanlage in der Alten Bergstraße soll in naher Zukunft erneuert und zum Trennsystem ausgebaut werden.

Mit den bewirtschafteten Zisternen auf den Grundstücken werden Abflussspitzen vermindert. Abweichenden Lösungen zur Regenwasserrückhaltung und –versickerung kann im Einzelfall zugestimmt werden, wenn die Einhaltung des zulässigen Abflusses nachgewiesen wird.

3.5 Antennen

Die Beschränkungen für die Anbringung von Antennen oder Parabolspiegeln auf das unbedingt notwendige Maß erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen. Beim Montieren sollte darüber hinaus darauf geachtet werden, dass sie für den Passanten/Betrachter vom öffentlichen Straßenraum nicht bzw. kaum in Erscheinung treten sollten.

3.6 Werbeanlagen

Die Beschränkungen für Werbeanlagen zielen darauf ab, dass sie in ihrer Größe dem kleinräumigen ruhigen Gebietscharakter entsprechen und störende Blend- bzw. Lichteffekte für die Nachbarschaft und das Ortsbild vermeiden.

4. Folgeeinrichtungen

Aufgrund der vorhandenen sozialen Infrastruktur sind keine Folgeeinrichtungen notwendig.

5. Bodenordnung und Erschließungskosten

Träger der Maßnahme ist eine private Entwicklungsgesellschaft.
Die Neuordnung der Grundstücksgrenzen erfolgt im Rahmen der privatrechtlichen Vereinbarungen als freiwillige Umlegung. Nach Fertigstellung ist eine eigentumsrechtliche Übertragung der Erschließungsanlage auf die Stadt Lahr vorgesehen.

6. Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 0,720 ha	84 %
Straßenverkehrsflächen:	ca. 0,135 ha	16 %
Fläche f. Versorgungsanlagen:	ca. 0,004 ha	%
Bebauungsplangebiet	<u>ca. 0.860 ha</u>	

	Anzahl der Gebäude	Wohneinheiten
Einzelhäuser neu max. 2 WE	12	ca. 18 (max.24)
Einzelhäuser Bestand	5 Wohngebäude 1 Werkstatt	5

Anzahl der Bewohner: ca. 70



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin