

## Bebauungsplan ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE

### A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	13.11.2006
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	13.11.2006
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	20.11.2006 – 22.12.2006
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	20.11.2006 – 22.12.2006
Offenlegungsbeschluss	26.03.2007
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	10.04.2007 – 11.05.2007
Erneuter Offenlegungsbeschluss	12.11.2007
Offenlage gem. § 4 a Abs. 3	26.11.2007 – 10.12.2007
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	11.02.2008
Öffentliche Bekanntmachung	16.02.2008

### B Begründung gem. § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB

#### 1 Allgemeines

##### 1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigegeführten Planunterlagen. Er umfasst vollständig die Grundstücke Flurstücknummer 1271, 1278/1, 1278/2, 1278/3 und 1278/5. Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Größe von ca. 1,8 ha auf.

Das als „Albert-Schweitzer-Straße“ bezeichnete Plangebiet befindet sich in ca. 500 m fußläufiger Entfernung nordöstlich der Innenstadt. Es wird im Norden von der Christoph-Schmitt-Straße, im Westen von der Albert-Schweitzer-Straße, im Osten von der Seminarstraße und im Süden von der Stefaniestraße abgegrenzt.

Im Gebiet befanden sich 4-geschossige Wohnblöcke, die 1951 von der französischen Besatzungsmacht erbaut und 1967 von den kanadischen NATO-Truppen übernommen wurden. Nach Abzug der kanadischen Streitkräfte 1994 kauften die Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr und die Familienheim Mittelbaden e.V. die Wohnblöcke zur Weitervermietung an. Eine problematische Belegungsstruktur, schlechte Bausubstanz, unwirtschaftliche Vermietung wegen zu hoher Nebenkosten, überdimensionierte Wohnungsgrößen führten zum Abriss der fünf Baublöcke und von zwei Garagenkomplexen.

Im Geltungsbereich liegt die Friedrichschule mit angrenzender Sporthalle und Hausmeisterwohnung im separaten Gebäude. Das Schulgebäude und die Sporthalle sind eingetragene Kulturdenkmale. Die Schule ist seit 2000/2001 Hauptschule mit Ganztagesbetrieb.

## 1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das durch städtebauliche und sozialstrukturelle Missstände geprägte Gebiet wurde im Oktober 2006 in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Grundlage dafür war die Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung und die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet „Albert-Schweitzer-Straße/Fröbelstraße“.

Festgestellte Missstände:

- Einfache Bauweise, schlechter baulicher Zustand
- Problematische Sozialstruktur
- Massive Leerstände
- Mangelhafte und fehlende Außenanlagen

Entsprechend wurden folgende Sanierungsziele formuliert:

- Behebung eines sozialen Brennpunktes
- Neubau gemischter Wohntypen – alters-, behindertengerecht und für junge Familien
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes
- Herstellung von Sport- und Spielflächen für die Friedrichschule und die Öffentlichkeit

Auf Grundlage einer qualifizierten städtebaulichen Planung zur Sicherung der Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist die Aufstellung des Bebauungsplans eine wichtige Maßnahme.

## 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr – Kippenheim stellt den Bereich als Wohnbaufläche bzw. als Gemeinbedarfsfläche Schule dar. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 2 **Planinhalte**

### 2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Nachdem die ehemaligen Wohn- und Garagenkomplexe abgebrochen wurden, sieht das städtebauliche Ziel eine Neuordnung des Areals vor. Das Konzept resultiert aus einer im Juni/Juli 2006 durchgeführten Mehrfachbeauftragung. Kernstück der städtebaulichen Konzeption ist ein neugeplanter öffentlicher Park mit integrierter Multifunktionsfläche für Fußball-, Handball- oder Basketballspiele. Die öffentliche Grünfläche verbindet zwei Wohnbauflächen im Süden und Norden.

Im südlichen Bereich sollen 3 fünfgeschossige Punkthäuser mit ca. 35 Wohneinheiten entstehen. Für Familien mit Kindern, für Singles und für ältere Menschen werden 2,5- bis 4,5-Zimmer Wohnungen angeboten. Durch die angestrebte homogene Grüngestaltung der privaten und öffentlichen Außenflächen entsteht der Eindruck, dass die drei Gebäudekomplexe innerhalb eines Parks stehen. Ein hoher Wohnwert wird dadurch erreicht.

Im Norden ist eine kleinteilige Wohnbebauung angedacht, die einer breiten Bevölkerungsschicht die Eigentumsbildung ermöglicht. Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser sind realisierbar. In 3 bis 4-geschossiger Bauweise können ca. 40 Wohneinheiten untergebracht werden. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 155 m<sup>2</sup> - ca. 474 m<sup>2</sup>. Der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen untergebracht und

teilweise oberirdisch angeordnet. Die Erschließung erfolgt für die innenliegende Bebauung des nördlichen Bereichs über private Stichstraßen.

Die Einwohnerzahl liegt für das gesamte Gebiet bei ca. 170 EW/ha.

Die Albert-Schweitzer-Straße, die Christoph-Schmitt-Straße, die Fröbelstraße und die Stichstraße westlich der Friedrichschule sichern die Erschließung des gesamten Wohn- und Schulbereichs. Die Umgestaltungen der Stichstraße westlich der Friedrichschule und des verbleibenden Straßenabschnitts der Fröbelstraße fangen den bestehenden Parkdruck durch ca. 35 öffentliche Stellplätze auf.

## 2.2 Art der baulichen Nutzung

Ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO wird 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 zum Schutz des Wohncharakters des Plangebietes ausgeschlossen.

## 2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 wird auf 0,5 angehoben. Gemäß § 17 <sup>Abs. 2 Nr. 1</sup> ~~Satz 2 und Satz 3~~ der BauNVO wird die Überschreitung um 0,1 ermöglicht, da durch <sup>und Nr. 2</sup> die Nutzung der angrenzenden Parkanlage die teilweise geringen Grundstücksgrößen kompensiert werden und im Interesse einer flächensparenden Bebauung eine kompakte Bauweise zu empfehlen ist. Auch unter sozialen und ökologischen Aspekten ist eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche sinnvoll. Außerdem handelt es sich hierbei um ein Gebiet gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO, das bereits am 1. August 1962 überwiegend bebaut war.

Der ruhende Verkehr soll überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Realisierung der Tiefgaragen erfordert die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis auf 1,0.

Im Allgemeinen Wohngebiet 1, südlicher Bereich, orientieren sich die Gebäudehöhen an den bestehenden Wohnblöcken der Bodelschwingstraße. Daher kann hier (bei entsprechender Ausnutzung der überbaubaren Fläche und der Zahl der Vollgeschosse) die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 überschritten werden. Eine Überschreitung um 0,4 wird zugelassen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt, da die unmittelbar angrenzende öffentliche Parkfläche die hohe städtebauliche Dichte ausgleicht.

## 2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Möglich sind Doppelhäuser, kleine Mehrfamilienhäuser und Punkthäuser.

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 Fläche für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet befindet sich die Friedrichschule. Sie ist Hauptschule mit Ganztagesbetrieb. Auf dem Schulgelände befinden sich eine Sporthalle und eine Hausmeisterwohnung.

## 2.6 Denkmalschutz

Die Friedrichschule wurde im Jahr 1897 als Volksschule errichtet. Nach dem zweiten Weltkrieg befanden sich ein Gymnasium und eine Förderschule im Gebäude. 1970 richtete man einen Mittelzug (Vorläufer der Otto-Hahn-Realschule Lahr) ein. Die dann untergebrachte Grund- und Hauptschule erhielt 1975 voneinander getrennte selbständige Rektorate. Zum Schuljahr 2000/2001 konnte die Grundschule in ein neues Gebäude umgesiedelt werden. Heute befindet sich eine Hauptschule als Ganztagesbetrieb im denkmalgeschützten Gebäude.

## 2.7 Ruhender Verkehr

In den Bereichen 1 und 3 ist der ruhende Verkehr in Tiefgaragen unterzubringen.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind im Bereich 2 innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Mit diesen Festsetzungen sollen eine Beeinträchtigung des Straßenbildes vermieden, der Schutz der Innenbereiche gewährleistet sein und die Gartenbereiche offen gehalten und vor Störungen geschützt werden.

## 2.8 Verkehr

Durch den neuzuschaffenden Park wird ein Teil der Fröbelstraße zurückgebaut, als Grünfläche ausgebildet und dem öffentlichen Park zugeordnet. Die an der Friedrichschule westlich gelegene Stichstraße wird neu geordnet, erhält Parkplätze und Baumpflanzungen und sichert die Erschließung zu privaten Grundstücken sowie die Feuerwehrezufahrt. Über die Albert-Schweitzer-Straße und die Christoph-Schmitt-Straße sind die restlichen Wohngebäude erschlossen.

Der ruhende Verkehr wird teilweise in Tiefgaragen untergebracht. Oberirdische und unterirdische Stellplätze tragen zur Minderung des bestehenden Parkraumdrucks bei.

## 2.9 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die erforderlichen Leitungen für die Ver- und Entsorgung können in den öffentlichen Flächen verlegt werden.

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

## 2.10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Ein Kompensationskonzept ist gem. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung bestanden, d.h., dass Gebiet war bereits seit 1.8.1962 mit einem hohen Versiegelungsgrad bebaut.

## 2.11 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB Satz 1 ist für einen Bebauungsplan eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Der Umweltbericht stellt die Auswirkungen geplanter Vorhaben im Plangebiet auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter dar.

Der Umweltbericht wurde von der Landschaftsarchitektin Karin Krebs aus Gengenbach erstellt und ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE.

Die Betrachtung der Schutzgüter und ihrer Funktionen zeigte, dass bei Realisierung des Planungsvorhabens aufgrund der starken Vorbelastungen keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit ist der Umweltbericht als Anlage beigefügt.

## 3 **Örtliche Bauvorschriften**

### 3.1 Gestaltung der Gebäude

Eine Dachbegrünung der Flachdächer der Mehrfamilienhäuser wird sowohl aus stadtgestalterischen als auch aus ökologischen Gründen als sinnvoll angesehen.

Bei Doppelhäusern wird im Sinne des Ortsbilds auf eine harmonisch abgestimmte Gestaltung der Baukörper Wert gelegt.

### 3.2 Gestaltung von Freiflächen

Das gärtnerische Anlegen der unbebauten Flächen samt Einfriedungen erfolgt aus stadt- und umweltgestalterischen Beweggründen.

### 3.3 Werbeanlagen, Antennen

Die Einschränkung der Verwendung von Werbeanlagen wird aus gestalterischen Gründen vorgenommen.

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

### 3.4 Zum gewählten Entwässerungssystem

Im Gebiet ist bereits das Entwässerungssystem im Mischsystem vorhanden. Es wird beibehalten. Es folgt eine Erweiterung des Kanalsystems mittels Stichkanals in der neu geplanten Straße, westlich der Friedrichschule. Durch die starke Eingrünung des Baugebiets und die Schaffung einer öffentlichen Parkanlage wird der Versiegelungsgrad erheblich vermindert. Flächen für den ruhenden Verkehr und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen.

### 3.5 Kampfmittelbeseitigung

Eine multitemporale Luftbildauswertung des Kampfmitteldienstes Baden-Württemberg ergab, dass das Plangebiet teilweise „mit Sprengbomben bombardiert und / oder mit Granaten beschossen“ wurde. Ein ‚Blindgänger‘-Verdachtspunkt wurde festgestellt. Flächenhafte Prüfungen wurden in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium

Stuttgart vorgenommen. Für die Baugrundstücke wurde die Kampfmittelfreiheit hergestellt, der ‚Blindgänger‘-Verdachtspunkt wurde ausgeräumt.

#### 4 Kosten

Für die Sanierungsmaßnahme „Albert-Schweitzer-Straße/Fröbelstraße“ wurde ein Förderrahmen von 2.459.000 Euro vom Regierungspräsidium Freiburg bewilligt, d.h. die Stadt hat davon 983.600 Euro bereitzustellen. Die Städtebaufördermittel wurden zum Teil für die vorbereitenden Maßnahmen, Gutachten, Abbruchmaßnahmen und Gebäuderestwertentschädigungen verwendet.

Die überschlägig ermittelten förderfähigen und nichtförderfähigen Kosten, die durch die geplanten städtischen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen:

Straßenbau (einschl. Beleuchtung)	€	280.000
Mischwasserkanal	€	75.000
Grunderwerb	€	178.465
Öffentliche Grünfläche	€	314.900
<b>Gesamtbetrag</b>	€	<b><u>848.356</u></b>

Kosten anderer Erschließungsträger wie beispielsweise badenova, EWM AG oder Kabel Baden-Württemberg sind hierbei nicht berücksichtigt.

#### 5 Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 0,78 ha	45 %
Straßenverkehrsflächen:	ca. 0,15 ha	8 %
Öffentliche Grünflächen:	ca. 0,25 ha	15 %
Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,57 ha	32 %
<b>Bebauungsplangebiet</b>	<b>ca. 1,76 ha</b>	

Das Wohngebiet wird ca. 77 Wohneinheiten haben und ca. 170 Einwohnern Lebensraum bieten.

  
Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin