

Bebauungsplan IM BLUMERT, Lahr

BEGRÜNDUNG

VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (4) i.V.m. (1) BauGB	30.11.2004
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	30.11.2004
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB	06.12.2004 – 21.01.2005
Offenlegungsbeschluss	06.03.2006
Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	20.03. – 21.04.2006
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	19.06.2006
Öffentliche Bekanntmachung	24.06.2006

1 ALLGEMEINES

1.1 PLANUNGSANLASS

Das Planungsgebiet ist größtenteils eine ehemalige landwirtschaftliche Nutzfläche, die brach liegt. Aufgrund ihrer attraktiven Lage im Stadtgebiet und wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zu bebautem Gebiet soll das Areal unter Ausnutzung der Standortgunst einer Wohnbebauung zugeführt werden.

1.2 PLANUNGSZIEL

Für die noch unbebaute Fläche soll der Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine Bebauung schaffen, die der Ortsrandsituation, der Topographie und den Aspekten von Landschaftsbild und Naturschutz Rechnung trägt.

Begründung

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als noch nicht bebaute Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 LANDSCHAFTSPLAN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Schutterlindenberg“ an. Aufgrund der naturräumlichen Qualitäten des Planungsgebietes in seinem jetzigen Zustand empfiehlt der Landschaftsplan, diesen Bereich in den Umgriff des Landschaftsschutzgebietes mit aufzunehmen.

3 ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME

3.1 LAGE IM ORTSGEBIET

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Stadt Lahr an einem Südhang.

3.2 GEBIETSCHARAKTER DER UMGEBENDEN BEBAUUNG

Unmittelbar südlich davon befindet sich ein Wohngebiet, dessen Baustruktur von freistehenden Einfamilienhäusern, z.T. mit Villencharakter geprägt ist (Strukturtyp: aufgelockerte Einzelhausbebauung).

3.3 ART DER NUTZUNG

Das südlich angrenzende Wohngebiet ist ausschließlich von Wohnnutzung geprägt. Es weist alle Charakteristika der Gebietskategorie „Reines Wohngebiet“ auf.

3.4 MASS DER NUTZUNG

Das Maß der Nutzung ist bei den meisten Parzellen gering, da große Grundstücke vorliegen. Neuere Grundstücke sind kleiner, was bei gleichen Gebäudegrößen zu etwas höherer Bebauungsdichte führt, die jedoch immer noch als moderat zu bezeichnen ist.

Die Höhenentwicklung liegt fast ausnahmslos bei zwei Vollgeschossen, wobei zu bemerken ist, dass geschickte Gebäudekonzepte durch die Staffelung des Baukörpers auch eine dreigeschossige Bebauung ermöglichen, ohne die Wirkung von dreigeschossigen Wandhöhen zu haben.

3.5 BAU- UND FREIRAUMSTRUKTUR

Bau- und Freiraumstruktur gehen Hand in Hand:

Durch die aufgelockerte Einzelhausbebauung ist genügend Durchlässigkeit für Blickbeziehungen, Durchlüftung und Verknüpfungsadern von Freiräumen gegeben.

Begründung

3.6 TOPOGRAPHIE

Das Planungsgebiet bildet einen nach Süden geöffneten Kessel, dessen Boden nach Süden geneigt ist. Die Bodenfläche des Kessels ist in Teilbereichen durch charakteristische Terrassierungen gegliedert, die für das Landschaftsbild in starkem Maße prägend wirken. Der nördliche Rand des Kessels ist von dichter Vegetation gerahmt, die zugleich optischen Halt als auch kleinklimatischen Schutz bietet.

3.7 ERSCHLIESSUNG

Die äußere Erschließung erfolgt durch eine Anbindung an den Straßenzug „Im Blumert“ / „Schlehenweg“.

Das Planungsgebiet weist auch bereits im unbebauten Zustand eine innere Erschließung auf, die vom oben genannten Straßenzug abzweigt und serpentinenförmig das Gebiet von Süden nach Norden durchläuft.

Diese Straße dient jetzt dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Erschließung der nördlich des Planungsgebietes liegenden Nutzflächen (überwiegend Reben, in geringem Umfang Ackerbau).

Die Fahrbahnbreite ist mit ca. 3,50 m dem derzeitigen Verkehrszweck entsprechend ausgelegt.

3.8 IMMISSIONEN

Durch die Nachbarschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Konfliktpotential hinsichtlich Geruchs- und Geräuscheinwirkungen sowie durch die Abdrift von Pflanzenschutzmitteln gegeben.

4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 ALLGEMEINES

Auf die sensible Orts- und Landschaftssituation wird mit einer angemessenen Baustuktur reagiert, die behutsam mit den Rahmenbedingungen umgeht und vorhandene Elemente der Topographie und Erschließung in das neue Siedlungsgebiet integriert.

4.2 BAUSTRUKTUR

Die in der südlich angrenzenden Nachbarschaft vorhandene Baustruktur wird im Planungsgebiet fortgeführt. Der Charakter der aufgelockerten Einzelhausbebauung ist auch im neu zu bebauenden Bereich gegeben.

4.3 ART DER NUTZUNG

Die Art der Nutzung wird wegen der in diesem Bereich vorherrschenden Wohnruhe als Reines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird auch die Nutzungsart der südlich angrenzenden Wohngebiete aufgenommen und zu einem homogenen Ganzen ergänzt.

Um den Charakter des „Reinen Wohngebietes“ zu sichern, werden hinsichtlich der Art der Nutzung keine Ausnahmen zugelassen.

Begründung

4.4 MASS DER NUTZUNG

Das Maß der Nutzung wird niedrig gehalten, um die angestrebte Siedlungsstruktur der aufgelockerten Einzelhausbebauung zu gewährleisten.

Die eingesetzten planungsrechtlichen Instrumentarien bestehen in der Festsetzung der Obergrenze von Grund- und Geschossflächenzahl in Verbindung mit der Festlegung einer Obergrenze für die Wandhöhe. Letzteres ist aufgrund der Hanglage unabdingbar, um die Höhenentwicklung der Baukörper und damit ihre Maßstäblichkeit sowie Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu sichern.

4.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Bauflächen werden sehr großzügig ausgelegt, um eine Vielfalt an Baukörperkonstellationen zu ermöglichen. Insbesondere aus der topographischen Situation lassen sich anspruchsvolle Entwurfsansätze entwickeln, die zu qualitativ hochwertiger Architektur führen kann. Dieses Potenzial soll durch die extensive Auslegung der überbaubaren Grundstücksflächen gefördert werden.

Wichtige Aspekte bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes war zum einen die Vermeidung einer geschlossenen Bebauung, die als Fremdkörper in der Topographie und wegen der exponierten Lage auch im Ortsbild wirken würde, und zum anderen die Sicherung von Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden hindurch, was aufgrund des großartigen Fernblickes, den das Areal bietet, auch als unabdingbar angesehen wurde.

4.6 BELEGUNGSSTRUKTUR/ ANZAHL DER WOHNEINHEITEN

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf maximal zwei beschränkt, um in dieser Hinsicht die Integration des Neubaubereiches in das angrenzende Wohnumfeld, das von Einfamilienhäusern geprägt ist, zu erreichen.

4.7 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Für die privaten Freiflächen wird allgemein die Festsetzung getroffen, dass die Freiflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, damit dem Siedlungscharakter der Villengegend Rechnung getragen wird.

Weiterhin werden im Abschnitt Grünordnung differenzierte Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen, zur Anlage von Böschungen und Stützmauern, zu den Einfriedungen sowie zur Dachbegrünung getroffen, um den hohen Anforderungen, die sich aus der Ortsrandlage, der topographischen Situation und der unmittelbaren Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet ergeben, gerecht zu werden.

4.8 PRIVATE KFZ – STELLPLÄTZE

Für jede Wohneinheit müssen auf dem Baugrundstück zwei Stellplätze errichtet werden, um den privaten ruhenden Verkehr nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu verlagern.

4.9 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

Für die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens wird für jeden Bauraum eine eigene Festlegung getroffen, um die Integration der Baukörper in die Topographie sicherzustellen. Bezugshöhe für die Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens ist jeweils die angrenzende – öffentliche bzw. private – Verkehrsfläche.

Begründung

4.10 IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ werden die Ansprüche der Bewohner auf Wahrung der ruhigen Wohnlage gesichert.

Nachdem jedoch in der Nachbarschaft landwirtschaftliche Nutzflächen liegen, wird im Textteil des Bebauungsplanes darauf hingewiesen, dass die aus der Bewirtschaftung dieser Flächen resultierenden Geräuscheinwirkungen, die jahreszeitlich bedingt unterschiedlich stark und für die Gegend auch typisch sind, zu tolerieren sind.

4.11 AUSGLEICHSFLÄCHE

Der im Nordwesten, Norden und Nordosten direkt an das Planungsgebiet angrenzende Bereich wird in einer Tiefe von ca. 30 m als Ausgleichsfläche genutzt. Die entsprechende Eingriffs-/Ausgleichbilanz ist in der Begründung zum Planteil Grünordnung aufgeführt.

Die Nutzung dieses Bereiches, der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, als Ausgleichsfläche wird in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

4.12 ERSCHLIESSUNG

Die Anbindung an das bestehende Straßennetz ist bereits vorhanden.

Die gebietsinterne Erschließung nimmt die bestehende Straße, die bisher für den landwirtschaftlichen Verkehr ausgelegt war, auf und ergänzt Sie mit quer dazu verlaufenden Stichstraßen zu einem Gesamtsystem. Dieses einfache Grundgerüst ermöglicht eine effektive Erschließung des Areals und trägt damit der Forderung des Baugesetzbuches, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Rechnung.

Die Ausrichtung der Stichstraßen parallel zu den Höhenlinien gewährleistet eine gute Integration der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

4.13 OBERFLÄCHENWASSER

Für die Privatgrundstücke wird neben der Festsetzung, dass die Dachflächen begrünt werden müssen, auch die Errichtung von Regenwasserzisternen festgesetzt. Durch die entsprechende Einstellung des Drosselwertes kann somit erreicht werden, dass dem Straßenkanal - bezogen auf den Status Quo - keine zusätzlichen Wassermengen zugeführt werden.

Die Projektierung der Maßnahmen zur Behandlung des Oberflächenwassers erfolgt durch das Büro „RS-Ingenieurgesellschaft“, Achem. Die entsprechenden Unterlagen hierzu sind als Anlage zur Begründung beigelegt.

Das anfallende Oberflächenwasser der Wirtschaftswege kann den unterliegenden Grundstücken zugeführt werden.

4.14 ABFALLENTSORGUNG

Das nördliche Ende der Erschließungsstraße (Achse 4) ist so ausgebildet, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug wenden kann.

Begründung

4.15 STÄDTEBAULICHE DATEN

Wohngebiet (WR):	ca. 1,07 ha	85 %
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 0,15 ha	12 %
Private Verkehrsflächen:	ca. 0,04 ha	3 %
Bebauungsplangebiet:	ca. 1,26 ha	

Ausgleichsfläche
(außerhalb des Geltungsbereichs) ca. 0,79 ha

Anzahl der Gebäude: 12
Anzahl der Wohneinheiten: 24


Sabine Fink
Stadtbaudirektorin