

Bebauungsplan EICHGARTEN-OST in Kuhbach

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	04.10.2004
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	04.10.2004
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	18.10.2004. – 26.10.2004
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	18.10.2004. – 26.10.2004
Bürgerinformation	27.09.2005
Offenlegungsbeschluss	18.12.2006
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	08.01.2007 – 09.02.2007
Erneuter Offenlegungsbeschluss	21.07.2008
Offenlage gem. § 4a Abs. 3	04.08.2008 – 18.08.2008
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	29.06.2009
Öffentliche Bekanntmachung	04.07.2009

B Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1 Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigefügten Planunterlagen. Er umfasst vollständig die Grundstücke Flurstücknummer 20/2, 138-147, 201-201/5 und teilweise 20, 20/3, 34, 203/1 sowie 204.

Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Größe von ca. 5,4 ha auf.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Die große Nachfrage nach Bauplätzen, vor allem der einheimischen Bevölkerung des Stadtteils Kuhbach, erfordert die Erschließung neuer Wohnbauflächen. Für das Plangebiet wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das eine dem bestehenden Dorfcharakter, der topografischen Situation und der Ortsrandlage angepasste Wohnbebauung beinhaltet.

1.3 Entwicklung aus Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr – Kippenheim stellt eine Erweiterungsfläche als Wohnbaufläche (W) im Osten Kuhbachs dar. Somit soll für das Planungsgebiet die Gebietsart Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Das planerische Konzept überschreitet geringfügig die Abgrenzung der Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan im Osten des Baugebietes, um eine schlüssige Erschließungskonzeption und einen homogenen Ortsrand zu

erreichen. Da Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf erfolgen, ist die vorliegende Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Der Landschaftsplan beurteilt in seiner Gesamtbewertung, dass bei nachgewiesenen Bedarf eine Bebauung nur eingeschränkt vertretbar sei. Als Vorkehrung zur Minimierung der landschaftlichen Beeinträchtigung von Fauna und Flora wird insbesondere empfohlen, einen Gewässerrandstreifen in einer Breite von 20 m entlang der Schutter freizuhalten und einen Grünordnungsplan zu erstellen. Sämtlichen Empfehlungen im Landschaftsplan wird im Bebauungsplan EICHGARTEN-Ost nachgekommen.

1.4 Städtebauliche Einordnung, Lage des Gebiets, Bestandsbeschreibung

Die bis auf wenige Häuser entlang der B 415 unbebaute Fläche schließt sich unmittelbar an das Wohngebiet EICHGARTEN-WEST in östlicher Richtung an. Zwischen der Bundesstraße 415 und Schutter gelegen, wird es künftig den östlichen und südöstlichen Ortsrand definieren. Neben der bereits vorhandenen Wohnbebauung entlang der B 415 wird das flach zur Schutter abfallende Gelände derzeit als Grünland und Streuobstwiese genutzt.

2 Begründung der Planinhalte

2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliches Ziel ist, eine dem Dorfcharakter angepasste kleinteilige Wohnbebauung zu realisieren. Die Konzeption sieht eine überwiegend kleinteilige Bebauung vor, die dennoch unterschiedliche Wohnformen (Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser) beinhaltet und damit breiteren Bevölkerungskreisen die Eigentumsbildung ermöglicht. Die Baukörper des Plangebiets sind in 2-geschossiger Bauweise vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt von der B 415 durch zwei Anbindungen, die in das Gebiet hinein führen. Zwei angehängte Straßenschleifen erschließen die innenliegende Wohnbebauung. Eine erschließungstechnisch untergeordnete Verbindung wird mit dem benachbarten Wohngebiet EICHGARTEN-WEST hergestellt.

In dem Gebiet sollen 69 Häuser entstehen. Mit ca. 97 Wohneinheiten für ca. 230 Einwohner entspricht das Konzept der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Dichte von 50 EW/ha Bruttobaufläche (d.h. ohne Ausgleichsfläche). Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen variieren zwischen ca. 266 m² (Reihenhaus) und ca. 740 m² für die größte Einzelhausparzelle.

Insgesamt sieht das städtebauliche Konzept eine Bebauung vor, die gemäß Optimierungsgebot des BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgeht.

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 Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 entspricht der Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und sichert zudem eine gute Durchgrünung des Gebiets. Aus Gründen des Bodenschutzes wird eine mögliche Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten auf maximal 0,1 begrenzt.

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse orientiert sich an der bebauten Umgebung. Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf maximal 2 beschränkt, um die Kleinteiligkeit des Wohngebiets zu gewährleisten und die Anzahl der notwendigen Stellplätze zu begrenzen. Eine gewisse Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes wird durch die sich am natürlichen Gelände orientierenden zulässigen Traufhöhen erzeugt, so dass die maximalen Gebäudehöhen durchgängig auf ein siedlungs- und landschaftsverträgliches Maß begrenzt werden.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Es wird die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen festgesetzt. Die Festsetzungen begründen sich in den unter 2.1 genannten städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen, wobei eine Anlehnung an die bestehenden Wohnhaustypen im Stadtteil Kuhbach erfolgt.

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.

Die Gebäudeausrichtungen orientieren sich vorwiegend nach Südwesten. Somit wird eine hohe Belichtungsintensität der Haupträume erreicht. Bei einer Ost-West-Orientierung der Giebel bzw. der Gebäudezeilen wird die aktive und passive Sonnenenergienutzung erleichtert. Die nutzbaren Solargewinne liegen dabei zwischen 20 und 30 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/(m²a)). Die hier größtenteils vorliegende Abweichung von der Ost-West-Richtung um bis zu 45° wirkt sich nur geringfügig mindernd auf die Solargewinne aus.

2.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten

Pro Grundstück ist lediglich eine Nebenanlage (Gerätehütte, Schwimmbecken o. Ä.) im rückwärtigen Bereich (Garten) zulässig. Die maximale Größenordnung von Gerätehütten ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführt.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll eine Beeinträchtigung des Straßenbildes vermieden bzw. sollen die Gartenbereiche offen gehalten und vor Störungen geschützt werden.

2.6 Verkehr

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über zwei Anschlüsse an die B 415. Die innere Erschließung gewährleistet eine gute Orientierung, kurze Wege und eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Die Bedürfnisse von Fußgängern finden besondere Berücksichtigung.

Abweichend von den Bestimmungen der Landesbauordnung wird die Anzahl notwendiger Stellplätze auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Grund dafür ist

die Lage des Plangebiets im ländlichen Raum, wo Haushalte in der Regel über Zweitwagen verfügen und eine gute Versorgung durch den öffentlichen Personennahverkehr nur temporär gewährleistet ist.

2.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die erforderlichen Leitungen für die Ver- und Entsorgung können in den öffentlichen Flächen verlegt werden. Auf einigen Baugrundstücken werden Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die angrenzenden Eigentümer, die Stadt und die Leitungsträger belastet.

Hausmülltonnen sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen und am Abholtag im öffentlichen Straßenraum abzustellen. Sämtliche Straßen können von dreiachsigen Müllfahrzeugen befahren werden.

2.8 Aufschüttungen

Das Gelände der Baugrundstücke ist, um ein homogenes Erscheinungsbild zu erreichen, auf das Niveau der jeweils an die Baugrundstücke angrenzenden Erschließungsstraße anzugleichen.

Schutter

Für die Schutter formuliert der 2004 fertiggestellte Gewässerentwicklungsplan Entwicklungsziele. Sie wird im Bereich des Plangebiets naturnah umgestaltet.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht inklusive integriertem Grünordnungsplan erarbeitet, der die Aspekte des Naturhaushalts und der Umweltmedien beschreibt und bewertet. Die durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe (Veränderungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können) werden dargestellt. Der Umweltbericht entwickelt ein Konzept zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen und Gestaltungs- sowie Maßnahmenvorschläge, mit deren Hilfe unvermeidbare Eingriffe kompensiert werden können.

Dem Gebot der Vermeidung bzw. Minimierung wird bereits beim städtebaulichen Konzept Rechnung getragen durch:

- Begrenzung der Versiegelung (reduzierte Erschließung, minimierte Baufenster, wasserdurchlässige Privatzufahrten)
- Erhalt wertvoller Bäume und zusammenhängender Grünflächen
- Begrenzung der Gebäudehöhen
- Anlegen eines nach ökologischen Kriterien zu gestaltenden rund 500 qm großen Kinderspielplatzes

Gemäß Umweltbericht entstehen unvermeidbare Eingriffe. Sie sollen durch die folgenden Maßnahmen ausgeglichen werden:

- Ausgleichsflächen entlang der Schutter: Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Renaturierung der Schutter und des nördlichen Schutterufers durchzuführen. In der Ausgleichsfläche werden insgesamt 14 Obstbäume gepflanzt und dauerhaft gepflegt.

- Neuanlage einer Streuobstwiese am Ostrand des Geltungsbereichs.
- Erhaltenswerte Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen.
- Pflanzung von rund 36 Laubbäumen im öffentlichen Straßenraum
- Pflanzgebote auf privaten Grundstücken sind einzuhalten.

Als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs wird die bereits realisierte Fischtreppe an der Schutter (Ökokontomaßnahme „Fischtreppe am Padbergwehr“ in der Geroldsecker Vorstadt) als schutzgutübergreifende Ersatzmaßnahme zugeordnet.

Der Umweltbericht kommt in seiner Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich zu dem Fazit, dass durch Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

2.9 Immissionen, Lärmschutz

Die Stadt Lahr hat auf der Grundlage des Gestaltungsplans von der Ingenieurgemeinschaft Verkehrsplanung Link (Stuttgart) und Rudolph + Weisedel (Kreßberg-Gaisbühl) eine schalltechnische Untersuchung vom 19.09.2008 erarbeiten lassen. Diese bezieht sich auf die zu erwartenden Straßenverkehrsgeräusche der B 415 und auf die gewerblich bedingten Geräuschimmissionen des Sägewerks östlich des Plangebiets. Die im Baugebiet EICHGARTEN-OST zu erwartenden Straßenverkehrsgeräusche wurden vorschriftsgemäß nach den RLS-90 berechnet und nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – beurteilt. Auch gewerblich bedingte Geräuschimmissionen sind nach DIN 18005 zu betrachten. Da deren schalltechnische Orientierungswerte immer dann eingehalten werden, wenn die strengeren Beurteilungsgrundsätze der TA Lärm eingehalten sind, beschränkt sich die schalltechnische Beurteilung des Gewerbelärms auf die TA Lärm. Die den Betrieb des Hobelwerks betreffenden Schallausbreitungsrechnungen wurden nach den Bestimmungen der DIN ISO 9613-2 durchgeführt und nach TA Lärm beurteilt. Zur exakten Bestimmung der Emissionssituation wurden am 09.02.2005 Schallpegelmessungen an allen immissionsrelevanten Maschinen bzw. Geräuschvorgängen der Firma durchgeführt und in das digitale Rechenmodell eingearbeitet.

Teil A – Verkehr:

Durch den auf das Jahr 2015 hochgerechneten Verkehr auf der B 415 sind zur Tages- und Nachtzeit an den meisten geplanten Wohnhäusern deutliche Überschreitungen der für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten.

Teil B – Gewerbe:

Die vom Hobelwerk ausgehende Geräuschbelastung liegt zur Tageszeit an allen geplanten Wohnhäusern unter dem schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18005 bzw. dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (vgl. Anlage 1). Durch den 24-h-Betrieb der Trocknungsanlagen ergibt sich nach beiden Regelwerken nur im 3. Geschoss des exponiertesten Wohnhauses eine Pegelüberschreitung von 0,6 dB. An allen übrigen Wohnhäusern errechnen sich auch nachts keine Richtwertüberschreitungen.

Empfohlene Lärmschutzmaßnahmen:

Zum Schutz vor Straßenverkehrsimmissionen sind alle durch farbige Fassadenpunkte gekennzeichneten Häuserfassaden in der Gebäudelärmkarte durch eine entsprechende Bauweise passiv zu schützen. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheidern wegen der teilweise bestehenden Straßenrandbebauung aus. Bei heute üblicher Bauweise reduzieren sich die erforderlichen „Extra-Maßnahmen“ auf Schallschutzfenster und eine entsprechende Lüftungseinrichtung. Zur Bestimmung

der einzelnen Schalldämmmaße wurden mittels der DIN 4109 die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile festgelegt. Schlafräume, die an den gekennzeichneten Häuserfassaden liegen, sind mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

Erweitertes Gutachten vom 08.06.2007

Deutliche Überschreitungen der für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Straßenverkehrslärm liegen tags und nachts vor. Daher sind passive, d.h. bauliche Maßnahmen am Gebäude, umzusetzen. Bezogen auf den gegenwärtigen Gewerbelärm bleibt der Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet zur Tageszeit unterschritten und wird eingehalten. Es ergeben sich zur lautesten vollen Nachtstunde lediglich an einem geplanten und an einem bestehenden Wohnhaus jeweils im Dachgeschoss eine Richtwertüberschreitung von 0,6 dB (A). Für diese Dachgeschosse sind bauliche Maßnahmen bei einer Neubebauung in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Für bestehende Gebäude besteht prinzipiell Bestandsschutz. An allen anderen geplanten und bestehenden Wohnhäusern wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten.

Zusätzliche Betriebstätigkeiten beim Nachtbetrieb des Hobelwerks im Zeitraum zwischen 22:00 und 6:00 Uhr, legte der Gutachter im erweiterten Untersuchungsmfang zugrunde. Diese gab der Firmeneigentümer im Vorfeld an.

Untersuchungsergebnis:

Die zusätzlichen Betriebstätigkeiten würden an der nord-nordöstlich gelegenen bestehenden Wohnbebauung in der Straße Giesen zu Richtwertüberschreitungen von bis zu 7 dB(A) führen. Im Bereich der nächstgelegenen, im Plangebiet befindlichen Wohnhäuser errechnen sich Richtwertüberschreitungen von max. 3dB(A).

Damit wäre der untersuchte Maschinenbetrieb in der Zeit von 22 – 6 Uhr aus schalltechnischer Sicht nicht möglich, da er bereits an der bestehenden Wohnbebauung zu einer deutlichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen würde. Eine Einschränkung für den Betrieb des Hobelwerks stellt somit die bestehende umliegende Wohnbebauung dar und **nicht** die geplante Wohnbebauung EICHGARTEN-OST.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass schon heute für das Hobelwerk keine Möglichkeit besteht, in der Zeit von 22 – 6 Uhr, Hobel- oder Sägemaschinen zu betreiben, da an den nord-nordöstlichen Wohnhäusern in der Straße Giesen deutlich höhere Richtwertüberschreitungen als im Plangebiet zu erwarten wären. Die Wohnbebauung entlang der Straße Giesen ist laut Bebauungsplan GIESENECK als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt und hat damit auch höhere Lärm-schutzanforderungen.

2.9 Umweltbericht

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 vom Landschaftsarchitekt Mario Kappis aus Lahr erstellt und ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan EICHGARTEN-OST. Aus Gründen der Übersichtlichkeit ist er als Anlage beigefügt.

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1.1 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen bezüglich der Dachform, -neigung, -indeckung und -aufbauten orientieren sich am Ortsbild in der Umgebung und lassen dennoch dem Bauherren genügend Spielraum für individuelle Lösungen.

Bei Doppel- und Reihenhäusern wird aus Gründen des Ortsbilds auf eine harmonisch abgestimmte Gestaltung der einzelnen Baukörper Wert gelegt.

3.1.2 Gestaltung von Freiflächen

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind in einem Rastersystem Bäume im öffentlichen Straßenraum anzuordnen. Hofeinfahrten sind zu berücksichtigen.

Der öffentliche Raum soll primär durch die Bebauung und die Bäume gegliedert und optisch begrenzt werden.

3.2 Werbeanlagen, Antennen

Die Einschränkung in der Verwendung von Werbeanlagen erfolgt aus gestalterischen Gesichtspunkten.

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

3.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser der Dachflächen soll aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht komplett in die Kanalisation abgeleitet werden.

3.4 Zum gewählten Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Plangebiets wird im Trennsystem erfolgen. Das gesamte Schmutzwasser des Plangebietes wird dabei dem Mischwasserhauptsammler, der parallel zur Schutter verläuft, zugeführt. Das Regenwasser des Baugebietes wird über zwei Einleitungsstellen dem Vorfluter Schutter zugeleitet. Im Plangebiet ist derzeit (ohne Neubebauung) von einem natürlichen Niederschlagsabfluss von 168,2 l/sec. auszugehen. Nach kompletter Bebauung wird dieser Wert bei 404 l/sec. liegen. Die Einleitung des Regenwassers erfolgt wie oben erwähnt direkt in die Schutter. Die Gewässerbreite der Schutter ist an dieser Stelle größer als 5 m. Ein Nachweis ist somit nicht erforderlich.

3.5 Regenwasserspeicherung

Im Rahmen der Neuerschließung des Plangebietes werden zum Erhalt einer möglichst wenig veränderten lokalen Wasserbilanz für die Regenwassernutzung und Rückhaltung auf den Baugrundstücken Zisternen mit 3-5 m³ empfohlen.

4 Erschließungskosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, die durch die geplanten städtischen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen (ohne Berücksichtigung von Erschließungs- und Ausgleichsbeiträgen):

Bodenordnung (Umlegung)	€	120.000
Straßenbau (einschl. Beleuchtung)	€	1.460.000
Kanalbau	€	800.000
Ausgleichsmaßnahmen für öffentliche Eingriffe	€	57.000
Ausgleichsmaßnahmen für private Eingriffe	€	127.000
Gesamtbetrag	€	<u>2.564.000</u>

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

5 Städtebauliche Daten

Städtebauliche Daten:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 3,69 ha	68 %
Straßenverkehrsflächen an der B 415:	ca. 0,33 ha	6 %
Straßenverkehrsflächen Wohngebiet:	ca. 0,67 ha	12 %
Öffentliche Grünflächen:	ca. 0,68 ha	13 %
Kinderspielplatz:	ca. 0,06 ha	1 %
Bebauungsplangebiet	<u>ca. 5,43 ha</u>	

Art der Gebäude	Anzahl der Gebäude	Wohneinheiten (ca.)	Anteil der Gebäude in % (ca.)
Einzelhäuser max. 2 WE	40	(x 1,5) 30 WE	Einzelhäuser 58%
Doppelhäuser max. 2WE	16	(x 1,5) 24 WE	Doppelhäuser 23%
Reihenhäuser max. 1 WE	13	13 WE	Reihenhäuser 19%
Summen	69	97 WE	

Anzahl der Bewohner: ca. 230


 Sabine Fink
 Stadtbaudirektorin