

Bebauungsplan GEREUTERTALSTRASSE in Lahr-Reichenbach

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (4) i.V.m. (1) BauGB	28.06.2004
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	28.06.2004
Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB	05.07. – 13.08.2004
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	05.07. – 13.08.2004
Wiederholung frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB	30.07. – 31.08.2007
Wiederholung frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	30.07. – 31.08.2007
Offenlegungsbeschluss	07.04.2008
Offenlage gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	21.04. – 30.05.2008
Beschluss zur 2. Offenlage	15.12.2008
2. Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB	12.01. – 23.01.2009
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	15.06.2009
Öffentliche Bekanntmachung	

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Das als GEREUTERTALSTRASSE bezeichnete Plangebiet in Lahr-Reichenbach umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 15/4, 16 sowie Teile der Grundstücke Flst.Nr. 15/2, 17, 17/5, 17/6, 18, 19, 855/2, 858/1. Der Geltungsbereich umgreift eine Fläche von ca. 1,1 ha; die genaue Abgrenzung ist den zeichnerischen Darstellungen zu entnehmen.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Reichenbach unterhalb des Wohngebietes Hagenbüchle, am Übergang zur freien Landschaft in das Gereutertal.

Wichtige Infrastruktureinrichtungen liegen in fußläufiger Entfernung. Zu nennen sind die Grund- und Hauptschule, ein Kindergarten, die Ortsverwaltung, diverse Läden und Banken. Der Stadtteil ist über die Buslinie 106 und drei an der Reichenbacher Hauptstraße gelegene Haltestellen mit rund 30 werktäglichen Fahrtenpaaren tagsüber gut an die Kernstadt angebunden.

Der Planbereich ist im Norden mit einem bäuerlichen Anwesen bebaut, dessen Hauptgebäude, ein Eindachhof aus dem 18. Jahrhundert und das dazugehörige Leibgedingehaus ein Kulturdenkmal darstellen. Der südliche und östliche Rand des Plangebietes wird von dem Gereutertalbach und der Gereutertalstraße durchschnitten. Die übrigen Flächen werden als Wiese, teilweise mit Streuobstbestand, genutzt.

1.2 Anlass 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 Reichenbach, 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. Darüber hinaus sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans GEREUTERTALSTRASSE die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterführung des Geh- und Radweges entlang des Gereutertalbachs bis zur Schwimmbadstraße geschaffen werden.

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim von 1998 ist der Bereich GEREUTERTALSTRASSE als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan, der ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und für die bestehende Hofstelle ein Dorfgebiet (MD) vorsieht, kann deshalb als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

1.4 Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung ist eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen nur im Bereich des Radweges erforderlich, die im Zuge von Erwerbsmaßnahmen umgesetzt werden sollen.

2. PLANINHALTE

2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliches Ziel ist es, den Innenbereich am Ortsrand von Reichenbach für eine Wohnnutzung zu entwickeln. Dadurch kann eine Siedlungsentwicklung gefördert werden ohne neue Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Darüber hinaus soll durch die Fortführung des Radweges entlang des Gereutertalbachs die durchgängige Befahrbarkeit von der Ortsmitte bis zum Schwimmbad gewährleistet werden.

In der GEREUTERTALSTRASSE wird eine den vorhandenen dörflichen Strukturen in Maßstab und Gestaltung angepasste Bebauung entstehen. Mit Familienhäusern auf Grundstücken – geplant sind 6-7 Neubauten – soll bei sparsamen Umgang mit Grund und Boden ein Kosten sparendes Bauen gefördert und die Eigentumsbildung ermöglicht werden.

Durch den Einsatz umweltfreundlicher Entwässerungssysteme, die Reduzierung der Versiegelung auf ein möglichst geringes Maß und die konsequente Südausrichtung der Gebäude 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) und eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Grund für die Ausweisung eines Dorfgebietes im Nord-Osten des Geltungsbereichs ist der bestehende kleinbäuerliche Betrieb, Gereutertalstraße 75, der auch in Zukunft weiterbetrieben werden soll.

Der Ausschluss der Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4,6,7,8 und 9 BauNVO (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) dient dem Schutz der angrenzenden Wohnbauflächen. Das gleiche gilt für den Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden alle Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) 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.

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.

Um der Zielsetzung einer ausreichenden Durchgrünung und Durchlüftung gerecht zu werden, ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf durch oberirdische Garagen und Stellplätze bis zu einem Wert von 0,4 überschritten werden.

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 Nachbarschutz 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.

2.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise mit Einzelhäusern. Dies entspricht der Bauweise in dem benachbarten Baugebiet Hagenbüchle 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 den öffentlichen Verkehrsflächen gesichert.

2.2.5 Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Pro Grundstück ist lediglich eine Nebenanlage (Gerätehütte etc.) zulässig.

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

Mit diesen Festsetzungen wird die Bildung zusammenhängender Freiflächen gesichert und sie dienen 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 Langeckstraße.

Zur inneren Erschließung ist die im zeichnerischen Teil mit Planstraße A bezeichnete Anliegerstraße mit Wendemöglichkeit vorgesehen; der Verbindungsweg - gekennzeichnet als Fußweg A - ermöglicht auch die übergeordnete fußläufige Verbindung aus dem Baugebiet Hagenbüchle zum Fuß- und Radweg in Richtung Schwimmbad. Er dient zudem als Leitungstrasse für Entsorgungsleitungen.

Durch das letzte Verbindungsstück des Fuß- und Radweges zum Schwimmbad wird der Rad- und Fußverkehr von der Gereutertalstrasse entkoppelt und gewährleistet somit eine sichere Verbindung zum und vom Schwimmbad, vor allem auch für Kinder.

Dem angestrebten dörflichen Charakter des Gebiets entsprechend soll die Planstraße als Mischfläche ausgestaltet werden. Die Breite von 4,50 m + 2,30 m Mehrzweckstreifen gewährleistet einen reibungslosen Verkehr und ermöglicht die Anordnung der Straßenbeleuchtung und Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen.

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

Im südwestlichen und im nördlichen Bereich werden insgesamt 2 Baumöglichkeiten auf hinterliegenden Grundstücksteilen ausgewiesen. Die Erschließung ist hier über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern.

Das Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit im nordöstlichen Bereich dient der fußläufigen Verbindung von der Langeckstraße in das Gereutertal.

2.5 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, das grünordnerische Entwicklungskonzept und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind im „Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan“ vom 12.11.2008 (Büro Mario Kappis, Landschaftsarchitekt) dargestellt.

Umweltbericht und Grünordnungsplan sind Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans und sind als Anlage beigelegt.

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

- Entwicklung von gewässerbegleitendem Auwaldstreifen auf den Flächen zwischen Radweg und Gereutertalbach.
- Entwicklung von extensivem Grünland zu Streuobstwiesen auf den Grundstücken Flst. Nr. 860, 962, „Am Brunnhalteweg“, „Panoramaweg“
- Erhaltenswerte Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen
- Pflanzung von 9 Einzelbäumen im öffentlichen Straßenraum
- Pflanzgebote auf privaten Grundstücken

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.

2.6 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 Reichenbach 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 der Stellplätze 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, werden getroffen, um eine mit dem Ortsbild verträgliche Dachlandschaft zu gewährleisten. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung von Garagen, Carports und Nebenanlagen dienen der Retention des Regenwasserabflusses und ermöglichen ein verbessertes Mikroklima.

3.2.2. Fassadenbegrünung

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

Für den Stadtteil Reichenbach existiert ein genehmigter Generalentwässerungsplan aus dem Jahr 1997, in dem das Plangebiet berücksichtigt ist. Das Neubaugebiet wird im Trennsystem erschlossen.

Auf Grund der Bodenverhältnisse (lößartig) und der leichten Hanglage ist eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Das Regenwasser wird daher gedrosselt dem Gereutertalbach zugeleitet.

Regenwasserspeicherung:

Ausgehend von einer Regenspende von 144 l/s ha ist von einem Niederschlagsabfluss von 11,57 l/s auszugehen. Nach kompletter Bebauung wird dieser Wert bei 39,74 l/s liegen. Daraus ergibt sich bei einem 15-minütigen Bemessungsregen ein Rückhaltvolumen von 25,3 m³.

Die Rückhaltung erfolgt zum einen in Form von bewirtschafteten Zisternen auf den Grundstücken; Dabei wird ein Volumen von ca 16,8 m³ zurückgehalten (Retentionsvolumen pro Zisterne 2,4 m³). Zum anderen werden weitere 8,5 m³ über einen Staukanal in der Planstraße A zurückgehalten.

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. Erschließungskosten

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

Straßen- und Wegebau (Gereutertalstr., Radweg) + Grunderwerb	ca. 217.000,- €
Ausgleichsmaßnahmen am Gereutertalbach + Flst. 962	ca. 5.300,- €
Gesamtbetrag	ca. 222.300,- €

Die Planstraße A und der Fußweg A werden von privater Hand erschlossen. Nach Fertigstellung ist eine eigentumsrechtliche Übertragung der Erschließungsanlage auf die Stadt Lahr vorgesehen.

6. Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 0,39 ha
Dorfgebiet:	ca. 0,38 ha
Straßenverkehrsflächen im WA, MD :	ca. 0,08 ha
Straßenverkehrsfläche Gereutertalstr.:	ca. 0,14 ha
Straßenverkehrsfläche Radweg:	ca. 0,05 ha
Öffentliche Grünfläche mit Bachfläche :	ca. 0,13 ha

Bebauungsplangebiet ca. 1,1 ha

	Anzahl der Gebäude	Wohneinheiten
Einzelhäuser neu max. 2 WE	7	ca. 10 (max.14)
Einzelhäuser Bestand	2 Wohngebäude 1 Nebengebäude	2

Anzahl der Bewohner: ca. 30


Sabine Fink
Stadtbaudirektorin