

**1. Teilbebauungsplan SCHUTTHALDE, 2. ÄNDERUNG  
in Lahr-Mietersheim**

**Begründung**

**A Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (4) i.V. mit (1) BauGB	17. Dezember 2007
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	17. Dezember 2007
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	2. Jan. – 8. Feb. 2008
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	2. Jan. – 8. Feb. 2008
Offenlegungsbeschluss	26. Januar 2009
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	9. Februar – 9. März 2009
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	28. September 2009
Öffentliche Bekanntmachung	10. Oktober 2009

**B Begründung**

**1. Allgemeines**

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

Der rund 0,4 Hektar große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird im Westen durch die Bebauung entlang der Mietersheimer Hauptstraße (Nr. 11 bis 17), im Süden durch die Straße Bei der Linde und im Norden und Osten durch die vorhandene Bebauung zwischen der Mietersheimer Hauptstraße und der Brunnenstraße, abgegrenzt. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Das Plangebiet ist bislang im Westen als Kirchengelände und im Osten als Wohngelände genutzt. Nördlich und östlich der denkmalgeschützten Kirche befanden sich bis zum Herbst 2008 ein Wohngebäude und mehrere landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude.

**1.2 Anlass und Ziel der Planänderung**

Der seit dem 1.4.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan SCHUTTHALDE in Lahr-Mietersheim sieht für den geänderten Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) und östlich davon eine Wohnbaufläche (WA) vor.

## 1. Teilbebauungsplan SCHUTTHALDE, 2. ÄNDERUNG - Begründung

Im direkten Kirchemfeld liegen mehrere städtische Grundstücke, auf denen sich Gebäude befanden, die im Herbst 2008 abgerissen wurden. Ein Erhalt war wirtschaftlich nicht mehr möglich. Durch diese Umstände ist es möglich, dem Wunsch nach einem Bürgerhaus mit zentralem Dorfplatz Rechnung zu tragen und durch die neuen Nutzungen an dieser Stelle die Ortsmitte zu beleben.

Das östlich angrenzende Grundstück Flst.Nr. 68 wird in die Bebauungsplanänderung mit einbezogen, um die Baugrenzen an die geänderte Planung auf dem Nachbargrundstück anzupassen.

Für die Verwirklichung der geplanten baulichen Maßnahmen bedarf es einer Änderung des Bebauungsplans. Sie gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet.

### 1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim von 1998 ist der Bereich um die Mietersheimer Kirche als Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) und der östlich angrenzende Teil als Mischbaufläche dargestellt, obwohl ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert, der hier für den letztgenannten Teil ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Der 1. Teilbebauungsplan SCHUTTHALDE, 2. ÄNDERUNG sieht, wie der Bebauungsplan SCHUTTHALDE, eine Wohnbaufläche in diesem Bereich vor und kann daher nur zum Teil als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

Da zu keiner Zeit beabsichtigt war, die Nutzung als Wohngebiet an dieser Stelle zugunsten einer Mischgebietenutzung aufzugeben, ist davon auszugehen, dass es sich bei der Darstellung im aktuellen FNP um einen Übertragungsfehler bei der Übernahme aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan handelt.

Trotz der Abweichung kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB vor einer Änderung des FNP geändert werden, da die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der FNP wird im Zuge der anstehenden Fortschreibung berichtigt.

### 1.4 Beschleunigtes Verfahren

Bei dieser Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Sie kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> deutlich unter dem gesetzlich vorgegebenen Prüfwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

Nach § 13a (2) Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB wird von Umweltprüfung, Umweltbericht und den Angaben zu den Arten umweltbezogener Informationen abgesehen.

## 2. Planinhalte

### 2.1 Bebauung

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf, Kirche, kirchlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

## 1. Teilbebauungsplan SCHUTTHALDE, 2. ÄNDERUNG - Begründung

Der historische Ortskern von Mietersheim wird durch die Mietersheimer Kirche markiert. Mit der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche werden neben einer kirchlichen Nutzung auch die Voraussetzungen für eine kulturelle Nutzung in Form eines Bürgerhauses geschaffen. Damit wird die Ortsmitte von Mietersheim in ihrer Funktion gestärkt.



Das Bürgerhaus soll überwiegend den Mietersheimern dienen. Daher ist angesichts seiner zentralen Lage i.d.R. von einem hohen Anteil an zu Fuß kommenden Besuchern zu rechnen. Dennoch werden insgesamt 52 Stellplätze auf den Grundstücken Mietersheimer Hauptstraße 24, Flst. Nr. 36/1 (20 STP); Brunnenstraße 12, Flst. Nr. 83/8 (22 STP); Bei der Linde 10, Flst. Nr. 59 (7 STP) und auf dem Bürgerhausgrundstück (3 STP) zur Verfügung stehen.

### Allgemeines Wohngebiet

Das im Osten angrenzende Grundstück ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut und war bisher schon im Bebauungsplan SCHUTTHALDE als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier ist eine Änderung der Baugrenzen notwendig. Die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet dient der Bestandssicherung.

Im Norden grenzt eine Mischbaufläche, im Süden ein Allgemeines Wohngebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Damit dieses Nebeneinander nicht zu unzumutbaren Störungen führt, werden Ausnahmen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen.

### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO gemäß § 19 (4) Satz 3 bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Damit ist einerseits eine wirtschaftliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche gewährleistet, andererseits ist auch eine intensive Eingrünung der Randbereiche möglich.

In der Fläche für den Gemeinbedarf darf die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO gemäß § 19 (4) Satz 3 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

## 1. Teilbebauungsplan SCHUTTHALDE, 2. ÄNDERUNG - Begründung

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,8 festgesetzt. Dies gewährleistet in Verbindung mit der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse einen homogenen Übergang zu der bestehenden Bebauung im Süden und Osten.

Die zulässige Gebäudehöhe von 173,50 Metern über Normal Null im Bereich Baufenster Bürgerhaus gewährleistet, dass sich der Baukörper in die umgebende Höhenentwicklung einpasst und eine Dominanz gegenüber der denkmalgeschützten Kirche vermieden wird.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet soll die Zahl der notwendigen Stellplätze begrenzen und den Charakter der kleinteiligen Wohnbebauung sichern.

Für das Baufenster Mietersheimer Kirche werden keine weiteren Festsetzungen getroffen, da es sich um ein bedeutendes Kulturdenkmal handelt und Nutzungsänderungen langfristig nicht geplant sind.

### 2.1.3 Überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt und so bemessen, dass die Bebauung der angestrebten städtebaulichen Ordnung entspricht. Im Bereich Allgemeines Wohngebiet kann der bestehende Wohnbaukörper bei Bedarf innerhalb der Baugrenzen mit einer Ost-West-Ausrichtung des Firstes erweitert werden.

Es wird die offene Bauweise in Anlehnung an den Bestand festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind ebenfalls in Anlehnung an den Bestand nur Einzelhäuser zulässig.

### 2.1.4 Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

Um im Allgemeinen Wohngebiet die Randbereiche zu den öffentlichen Flächen frei zu halten, sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb des Baufensters und der gekennzeichneten Flächen zulässig.

### 2.1.5 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Diese Festsetzungen dienen dem Erhalt und der Entwicklung der beiden, mehrere Jahrzehnte alten, Bäume und tragen zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse bei.

## 3. Umweltbelange

Auch wenn bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB keine förmliche Umweltprüfung durchzuführen ist, werden abwägungserhebliche Umweltbelange ermittelt, bewertet und bei der Abwägung berücksichtigt. Bei der Bewertung möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft ist relevant, ob bzw. inwieweit diese Eingriffe bereits vor der (jetzigen) planerischen Entscheidung zulässig waren.

Die Bebauungsplanänderung sieht vor, östlich der Mietersheimer Kirche die Fläche für den Gemeinbedarf um ca. 200 m<sup>2</sup> zu erweitern und ein weiteres Baufenster für ein geplantes Bürgerhaus festzusetzen. Darüber hinaus wird für die weiter östlich anschließende vorhandene Wohnbebauung das Baufenster angepasst.

## 1. Teilbebauungsplan SCHUTTHALDE, 2. ÄNDERUNG - Begründung

Der bisherige Bebauungsplan SCHUTTHALDE hat für den Bereich um die Kirche eine Gemeinbedarfsfläche mit einem Baufenster für die Kirche, das sich eng an der vorhandenen Kubatur orientiert, festgesetzt. Eine Differenzierung zwischen Grünflächen und befestigten bzw. versiegelten Flächen außerhalb der Baufläche erfolgt hier nicht. In der Begründung zum Bebauungsplan SCHUTTHALDE wird erläutert, dass die Fläche für den Gemeinbedarf um die angrenzenden, im Stadteigentum stehenden Grundstücke zur Schaffung von zugehörigen Stellplätzen und Grünanlagen erweitert wird.

Bis zum Herbst 2008 waren die städtischen Grundstücke mit Gebäuden bestanden, die Versiegelung betrug etwa 800 m<sup>2</sup>. Die restlichen Grünbereiche sind intensiv gepflegte Zierrasenflächen ohne nennenswerte Tier- und Pflanzenpopulationen. Darüber hinaus sind die beiden Großbäume (Linde und Ahorn) zu erwähnen. Im neuen Bebauungsplan wird ihr Erhalt erstmals festgesetzt.

Gemäß der beim bisherigen Bebauungsplan anzuwendenden BauNVO von 1968 wäre theoretisch eine Befestigung bzw. Versiegelung aller Flächen zulässig mit entsprechenden Auswirkungen auf sämtliche Schutzgüter. Durch Festsetzung der Grundflächenzahl von maximal 0,8 wird nun der Versiegelungsgrad auf maximal 80% beschränkt.

Die Festsetzung des zusätzlichen Baufensters stellt, was die Versiegelung des Bodens betrifft, somit keinen weiteren Eingriff dar, da diese Versiegelung bereits vor der jetzigen planerischen Entscheidung zur Bebauungsplanänderung zulässig war. Durch Festsetzung der Grundflächenzahl wird sogar eine Verbesserung gegenüber dem bisher Zulässigen bewirkt.

Der mögliche Eingriff unterscheidet sich zwischen bisheriger und neuer Planung im Wesentlichen darin, dass nun eine eingeschossige Bebauung an einer Stelle ermöglicht wird, die bisher als Freifläche festgesetzt war. D.h. das „Landschaftsbild“ wäre stärker tangiert. Da es sich um eine innerörtliche Bebauung (ohne Fernwirkung) im zentralen Ortskern handelt, kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes an dieser Stelle ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Bebauungsplanänderung aus Sicht der Umweltbelange keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

### 4. Örtliche Bauvorschriften

#### 4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Dachneigung und Eindeckung sollen zu einem homogenen Gesamtbild mit der bestehenden umgebenden Bebauung beitragen.

Die Festsetzungen zu Fassadengestaltung werden aus stadtgestalterischen Gründen getroffen.

#### 4.2 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

## 1. Teilbebauungsplan SCHUTTHALDE, 2. ÄNDERUNG - Begründung

Umgangs mit Grund und Boden minimierten) Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr freigehalten werden.

Die Festlegung eines versickerungsfähigen Ausbaus der Stellplätze und ihrer Zufahrten dient im Rahmen der Regenwasserbewirtschaftung der Verminderung der Abflussspitzen.

### 4.3 Gestaltung von Freiflächen

Das gärtnerische Anlegen der unbebauten Flächen samt Einfriedungen wird ebenfalls aus ökologischen und gestalterischen Gründen verlangt. Der Freiflächengestaltungsplan ist notwendig, um im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der umweltbezogenen Festsetzung zu prüfen.

### 4.4 Werbeanlagen, Antennen

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

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

## 5. Ver- und Entsorgung

### 5.1 Leitungen für die Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Leitungen sind in den öffentlichen Flächen vorhanden, die Erschließung der privaten Bauflächen ist mit relativ geringem Aufwand möglich.

### 5.2 Entwässerungssystem

Die Bauflächen sind aufgrund der im Straßenumfeld vorhandenen Kanalisationsanlagen im Trennsystem zu entwässern.

Zur Regenwasserbewirtschaftung ist im Bereich 1, Gemeinbedarfsfläche Bürgerhaus, auf dem Grundstück ein Regenwasserspeicher (als bewirtschaftete Zisterne) einzubauen mit einem Mindestpufferspeicher von 2,5 cbm. Der Drosselabfluss aus dem Speicher ist dabei auf einen Wert von 0,5 l/s einzustellen. In der Zisterne kann das anfallende Dachwasser gesammelt und für die Außenanlagenbewässerung sowie für Bereiche im Gebäude, bei denen auf Trinkwasserqualität verzichtet werden kann, weiterverwendet werden.

Im Zuge der Genehmigung der Entwässerungsplanung wird darauf geachtet, dass Oberflächenwasser von Parkieranlagen und Verkehrswegen über wasser-durchlässige Beläge entsorgt wird bzw. mittels Überläufen der öffentlichen Grünfläche zur Versickerung zugeleitet wird.

## 6. Kosten

Durch die mit der Bebauungsplanung verbundenen Maßnahmen entstehen der Stadt keine direkten Kosten.

# 1. Teilbebauungsplan SCHUTTHALDE, 2. ÄNDERUNG - Begründung

## 7. Städtebauliche Daten

Fläche für den Gemeinbedarf:	ca. 0,19 ha	50 %
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 0,07 ha	18 %
<u>Öffentliche Verkehrsfläche:</u>	<u>ca. 0,12 ha</u>	<u>32 %</u>

Bebauungsplangebiet ca. 0,38 ha

  
Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin