

2. 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 gemäß § 3 (1) BauGB	2. Jan. – 8. Feb. 2008
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	2. Jan. – 8. Feb. 2008
Offenlegungsbeschluss	25. Januar 2010
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	8. Februar – 12. März 2010
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	14. Juni 2010
Öffentliche Bekanntmachung	19. Juni 2010

B Begründung

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Der rund 1,66 Hektar große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird im Westen durch die Mietersheimer Hauptstraße, im Süden durch die Weidenstraße bzw. Im Gärtle, im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung Am Schulacker und im Norden durch die Straße Bei der Linde abgegrenzt. Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Das Plangebiet grenzt direkt an den Ortskern an, ist bislang als Wohngebiet genutzt und überwiegend bebaut. Im Innenbereich des Areals befinden sich großflächige Gärten und Wiesen.

1.2 Anlass und Ziel der Planänderung

Der seit dem 1.4.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan SCHUTTHALDE in Mietersheim sieht eine innerörtliche Erschließungsstraße als Verbindung zwischen Weiden- und Brunnenstraße vor. Diese Verkehrsfläche ist zum einen nach heutigen Anforderungen überdimensioniert und zum anderen auf Grund vorhandener Bebauung nicht durchführbar.

2. Teilbebauungsplan SCHUTTHALDE, 2. Änderung - Begründung

Anwohner haben den Wunsch, ihre tiefen Grundstücke als selbstgenutztes Wohnbauland zu erschließen, mehrfach an die Stadt herangetragen. Gleichzeitig sollen auch die vorhandenen städtischen Flächen im Plangebiet erschlossen werden, die teilweise erst in den letzten Jahren mit Blick auf die Realisierung des Baugebiets erworben wurden.

Mit der Bebauungsplanänderung verfolgt die Stadt Lahr zwei wesentliche Ziele: die zeitgemäße ressourcensparende Erschließung von Wohnbauflächen im Innenbereich und damit auch eine Stärkung der historischen Ortsmitte. Für die Verwirklichung der geplanten baulichen Maßnahmen bedarf es einer Änderung des Bebauungsplans. Mit dem 2. Teilbebauungsplan SCHUTTHALDE, 2. Änderung, werden für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim von 1998 ist der betreffende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Der 2. Teilbebauungsplan SCHUTTHALDE, 2. Änderung, sieht Wohnbauflächen vor und ist daher aus dem FNP entwickelt.

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 deutlich unter dem gesetzlich vorgegebenen Prüfwert von 20.000 m².

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

Entsprechend der vorhandenen und auch zukünftig vorgesehenen Nutzung wird das Plangebiet zur Bestandssicherung und -entwicklung weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit sind ortskernspezifisch auch kleinere Wirtschaften oder nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Um nutzungsbedingte unzumutbare Störungen auszuschließen, werden Ausnahmen wie Beherbergungs-, Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) weiterhin auf 0,4 festgesetzt. In Verbindung mit den Regelungen für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 3 Bau NVO (Überschreitung der GRZ um maximal 50%) ist damit einerseits eine wirtschaftliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche gewährleistet, andererseits ist auch eine intensive Eingrünung möglich.

2. Teilbebauungsplan SCHUTTHALDE, 2. Änderung - Begründung

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe gewährleisten, dass sich die Baukörper in die umgebende Höhenentwicklung und dörfliche Bebauung einpassen. Gleichzeitig ist damit eine wirtschaftliche Ausnutzung der Baugrundstücke möglich.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen

In Anlehnung an den Bestand wird entlang der Mietersheimer Hauptstraße und bei der Linde weiterhin die geschlossene Bauweise festgesetzt. Im Innenbereich dagegen ist eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen. Hier wird die offene Bauweise – beschränkt auf Einzel- und teilweise Doppelhäuser (bei größeren Grundstücken) – festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt und so bemessen, dass die Bebauung der angestrebten städtebaulichen Ordnung entspricht, zusammenhängende Grünzonen im Innenbereich erhalten bzw. entwickelt werden können und dennoch individuelle bauliche Lösungen möglich sind.

Die festgesetzte Stellung der Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung bzw. der natürlichen Höhenentwicklung.

2.1.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten im Innenbereich auf zwei bzw. eine für die schmalen Grundstücke im Süden soll den Charakter der durchgrüneten kleinteiligen Wohnbebauung sichern und die Zahl der notwendigen Stellplätze begrenzen.

2.1.5 Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

Um zusammenhängende Grün- und Freibereiche zu erhalten, sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Baufenster und der gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.

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.

Der Bebauungsplan von 1974 sieht für den Innenbereich eine durchgängige beidseitig zu bebauende gut 200 Meter lange Straße mit einer Breite (inklusive Gehwegen) von acht Metern vor. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt, wobei es gemäß der anzuwendenden BauNVO von 1968 keine Begrenzung für Nebenanlagen, Garagen oder Zuwegungen gibt, das heißt, dass die Grundstücke zu einem hohen Grad versiegelt werden können. Festsetzungen mit Pflanz- oder Erhaltungsgeboten werden ebenso wenig getroffen wie zu Dachbegrünungen oder versickerungsfähigen Befestigungen.

Die Bebauungsplanänderung sieht mit einer Breite von fünf Metern eine deutlich schmalere und circa ein Drittel kürzere Stichstraße vor. Sie beinhaltet die in der BauNVO mittlerweile eingeführte Kappungsgrenze bei der Grundflächenzahl und die oben genannten ökologischen Komponenten wie Pflanzgebot und -erhaltung, Dachbegrünungen oder Wasserdurchlässigkeit befestigter Flächen. Dies wirkt sich insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Kleinklima sowie Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume positiv aus.

2. Teilbebauungsplan SCHUTTHALDE, 2. Änderung - Begründung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Bebauungsplanänderung aus Sicht der Umweltbelange keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Vielmehr reduzieren sie sich durch die zahlreichen neuen umweltbezogenen Festsetzungen ganz erheblich gegenüber den nach dem bisherigen Bebauungsplan möglichen Eingriffen.

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 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 Festsetzungen 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.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Leitungen für die Ver- und Entsorgung

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

Die Ver- und Entsorgung der zu erschließenden Grundstücke in zweiter Reihe ist über Wege- und Leitungsrechte zu sichern.

2. Teilbebauungsplan SCHUTTHALDE, 2. Änderung - Begründung

5.2 Entwässerungssystem

Das innerörtliche Plangebiet ist – analog der Bebauungsplanung von 1974 mit einem höheren Versiegelungsgrad als nun vorgesehen - bereits Bestandteil des genehmigten Generalentwässerungsplanes für Mietersheim. Die Bauflächen sind aufgrund der im Straßenumfeld vorhandenen und im Innenbereich zu ergänzenden Kanalisationsanlagen im Trennsystem zu entwässern.

Im Zuge der Regenwasserbewirtschaftung scheiden allerdings aufgrund der Hanglage Versickerungsanlagen aus. Ansonsten sind zur Regenwasserbewirtschaftung die Möglichkeiten der dezentralen Behandlung mittels bewirtschafteter Zisternen oder der zentralen Behandlung mittels eines Stauraumkanals anzuwenden. Die Variantenentscheidung ist erst im Zuge der noch zu erarbeitenden Straßenplanung im Abgleich auf die Kanalisationsplanung möglich.

Durch die vorgenommenen Bebauungsplanfestsetzungen hinsichtlich Dachbegrünungen und Wasserdurchlässigkeit, deren Einhaltung im Zuge der Genehmigung der Entwässerungsplanung überprüft wird, werden die Regenwasserabflüsse spürbar reduziert.

6. Kosten

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

Bodenordnung (u.a. Vermessung)	€	20.000
Straßenbau (einschl. Beleuchtung)	€	130.000
Kanalbau	€	90.000
Gesamtbetrag	€	<u>240.000</u>

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

7. Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet: ca. 1,60 ha 96 %
Öffentliche Verkehrsfläche: ca. 0,06 ha 4 %

Bebauungsplangebiet ca. 1,66 ha

Wohngebäude (neu) ca. 10 / Wohneinheiten (neu) maximal 14 / Einwohner (neu) 30-40


Sabine Fink
Stadtbaudirektorin