

Bebauungsplan MITTELWALD in Lahr - Langenwinkel

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (4) i.V. mit (1) BauGB	25. Januar 2010
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	25. Januar 2010
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	1. Feb. – 5. März 2010
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	1. Feb. – 5. März 2010
Offenlegungsbeschluss	26. Juli 2010
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	9. August – 17. Sep. 2010
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	21. Februar 2011
Öffentliche Bekanntmachung	26. Februar 2011

B Begründung

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Der rund 0,49 Hektar große Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am Ortsrand des Stadtteils Langenwinkel und wird im Westen und Süd-Westen durch landwirtschaftliche Flächen des Gewanns Mittelwald, im Süden und Süd-Osten durch die Pflugstraße bzw. durch den Spielplatz an der Pflugstraße und im Norden durch den Limbruchmattenweg abgegrenzt. Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Das Plangebiet grenzt an das vorhandene Wohngebiet Eichholz, das als Reines Wohngebiet in den Bebauungsplänen Eichholz und Eichholz 1. Änderung festgesetzt ist. Es ist bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Am süd-östlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine kleine Teilfläche des bestehenden Spielplatzes.

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Anlass für die Planaufstellung ist die Verlagerung des Wohnheimes der Lahrer Werkstätten der Johannes Diakonie Mosbach. Das bestehende Wohnheim im Dornschlag stammt aus dem Jahr 1974. Die bei der Errichtung des Wohnheims

Dornschlag gewählte Bauweise und die Lage (an der B 36 und der DB-Strecke Rheintalbahn) lassen die Einhaltung der Vorgaben der Heimaufsicht nicht zu bzw. hätten einen Sanierungsaufwand zur Folge, der die Grenzen der Wirtschaftlichkeit übersteigt. Pfliegerrelevante Standards können in diesem Rahmen nicht mehr erfüllt werden.

Mit der Bebauungsplanaufstellung verfolgt die Stadt Lahr das Ziel, das Wohnheim der Lahrer Werkstätten im Stadtteil Langenwinkel zu erhalten. Für die Verwirklichung der geplanten baulichen Maßnahme ist die Bebauungsplanaufstellung erforderlich. Mit dem Bebauungsplan MITTELWALD werden für eine geordnete städtebauliche Entwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim von 1998 ist der betreffende Bereich als Grünfläche, Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt. Die geplante Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfordert die Änderung des Flächennutzungsplans. Der Bereich wird mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

2. Planinhalte

2.1 Bebauung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Da das geplante Wohnheim überwiegend der Wohnnutzung dient, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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) auf 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt. In Verbindung mit den Regelungen für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO (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.

Die zulässige Zahl von maximal 2 Vollgeschossen in Verbindung mit der Festsetzung der begrünten Flachdächer gewährleistet, dass sich die Baukörper zum Einen an die umgebende Höhenentwicklung der benachbarten Bebauung anpassen und zum Anderen den Übergang des Ortsrandes in die freie Landschaft harmonisch gestalten. Gleichzeitig ist damit eine wirtschaftliche Ausnutzung des Baugrundstücks möglich.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen

In Anlehnung an die benachbarte Bebauung entlang der Pflugstraße wird die offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind auch Baukörper über 50 m Länge zulässig. Die Regelung berücksichtigt die Planung des Wohnheimes, das aus 2 Baukörpern besteht,

die über einen Erschließungs- und Verwaltungstrakt miteinander verbunden sind und damit eine Länge von ca. 75 m erreichen.

Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt und so bemessen, dass die geplante Bebauung realisiert werden kann.

2.1.4 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. Umweltbericht, 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.

Der Umweltbericht wurde von der Freien Landschaftsarchitektin Waltraud Pustal aus Pfullingen erstellt und ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan MITTELWALD. Aus Gründen der Übersichtlichkeit ist er als Anlage beigelegt.

Die verschiedenen Maßnahmen zur Minderung der Eingriffserheblichkeit wirken sich unmittelbar auf die Berechnung des Ausgleichsbedarfs aus. Zu den wichtigsten Maßnahmen zählen insbesondere für den Boden- und Grundwasserschutz: Dachbegrünung mit gebietseigenem, zertifiziertem Saatgut, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Pkw-Stellflächen, die getrennte Ableitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal, keine Unterkellerung und geringe Einbindungstiefe der Fundamente, keine Verwendung schädlicher Baustoffe für das Abdichten des Baukörpers.

Neben diesen Minderungsmaßnahmen wird im Plangebiet als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in das Schutzgut Boden die Pflanzung von sieben gebietseigenen Laubbäumen festgesetzt. Dabei sind standortheimische, gebietseigene und zertifizierte Laubgehölze zu verwenden. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere besteht aufgrund des Bestands an geringwertigen Biotoptypen (Acker, Zierrasen, Grasweg, Baumschule, Heckenzaun, Wiese/Rasen) kein erheblicher Eingriff. Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind nicht erforderlich. Durch die Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann aus baurechtlicher/naturschutzrechtlicher Sicht ein vollständiger Ausgleich für alle Schutzgüter erreicht werden.

4. Immissionen, Lärmschutz

Die Stadt Lahr hat vom Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz, Wolfgang Rink, Reute eine gutachtliche Stellungnahme zur Beurteilung der Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft erarbeiten lassen. Dabei wurde von folgenden betrieblichen Randbedingungen ausgegangen:

- Im Beurteilungszeitraum „tags“ (6.00 bis 22.00 Uhr) wird mit je 15 Pkw- An und – Abfahrten gerechnet.
- Im Beurteilungszeitraum „tags“ fahren pro Tag 7 Transporter bzw. Klein-Lkw an und ab; mit diesen Fahrzeugen erfolgt der Transport von Bewohnern, die Wäsche- und Getränkelieferung sowie die Putzmittellieferung.
- Innerhalb des Beurteilungszeitraums „nachts“ (22.00 bis 6.00 Uhr) finden in der Regel keine Fahrzeugbewegungen auf dem Grundstück statt.

Unter Berücksichtigung dieser Randbedingungen wurde nachgewiesen, dass im Beurteilungszeitraum „tags“ keine gemäß TA Lärm unzulässige Lärmeinwirkung auf die Nachbarschaft zu erwarten ist. Dies gilt auch, wenn der o. g. Liefer- und Fahrzeugverkehr „tags“ um den Faktor 5 zunimmt. Für den Beurteilungszeitraum „nachts“ gilt, dass eine PKW- An- oder Abfahrt keine Überschreitung des Immissionsrichtwertes verursacht.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten und Südwesten an Ackerflächen an. Um den möglichen Abdrift von Pflanzenschutzmitteln auf die Fläche des Geltungsbereichs zu vermeiden bzw. zu minimieren, wird ein Abschirmstreifen mit einer dicht gestaffelten, mindestens 2 Meter hohen Abschirmhecke entlang der nord-westlichen und süd-westlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs festgesetzt.

5 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Dachform und Eindeckung sollen zu einem homogenen Gesamtbild mit der bestehenden umgebenden Bebauung sowie einen Übergang in die freie Landschaft beitragen. Die Festsetzungen zu Fassadengestaltung werden aus stadtgestalterischen Gründen getroffen.

5.2 Stellplätze und Zufahrten

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

5.3 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 umwelt-bezogenen Festsetzungen zu prüfen.

5.4 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.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Leitungen für die Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Leitungen sind in der Pflugstraße bzw. im Limbruchmattenweg vorhanden. Die Erschließung der Baufläche ist mit relativ geringem Aufwand möglich.

6.2 Entwässerungssystem, Regenwasserbewirtschaftung

Die Entwässerung des Plangebiets wird im Trennsystem erfolgen. Das gesamte Schmutzwasser des Plangebietes wird dem Schmutzwasserkanal in der Pflugstraße zugeführt.

Im Plangebiet ist derzeit (ohne Neubebauung) von einem natürlichen Niederschlagsabfluss von 8,7 l/sec. auszugehen. Nach kompletter Bebauung wird dieser Wert bei 17 l/sec. liegen.

Im Vorfeld wurden mit Hilfe eines ingenieurgeologischen Gutachtens geprüft, welche Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung bestehen. Aufgrund der angetroffenen Bodenverhältnisse (Schwemmlöss, Stauwasserbildung) scheiden Versickerungsanlagen aber aus.

Durch die vorgenommenen Bebauungsplanfestsetzungen hinsichtlich Dachbegrünungen und Wasserdurchlässigkeit, deren Einhaltung im Zuge der Genehmigung der Entwässerungsplanung überprüft wird, werden die Regenwasserabflüsse bereits spürbar reduziert. Das restlich verbleibende Regenwasser wird mittels Stauraumkanal (Stauvolumen 7,5 m³ mit max. Abfluss 8,7 l/s) gedrosselt der Regenwasser-Kanalisation in der Pflugstraße zugeleitet.

7. Bodenordnung

Die im Plangebiet neu entwickelten Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Projektträgerin, zur Pflugstraße grenzt eine kleine Teilfläche (Spielplatz) in städtischem Eigentum an. Durch die geplanten Maßnahmen werden kleinteilige Grundstücksanpassungen in diesem Bereich erforderlich, die durch Zukauf durch die Projektträgerin erfolgen sollen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

8. Kosten

Durch die geplanten Maßnahmen entstehen der Stadt Lahr keine Straßen-, Kanalbau- oder Bodenordnungskosten.

Die Stadt trägt die Kosten des Lärmschutzgutachtens in Höhe von 1.845,00 € und die Aufstellungskosten des Bebauungsplanes in Höhe von ca. 5.438 €.

9. Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 0,40 ha	82 %
<u>Ausgleichsfläche:</u>	<u>ca. 0,09 ha</u>	<u>18 %</u>
Bebauungsplangebiet	<u>ca. 0,49 ha</u>	

Wohngebäude für ca. 48 Heimbewohner



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin