

Bebauungsplan KLEINFELD NORD, 4. Änderung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	27.02.2012
Offenlegungsbeschluss	27.02.2012
Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	12.03.2012 -13.04.2012
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	25.02.2013
Öffentliche Bekanntmachung	02.03.2013

B Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes KLEINFELD NORD umfasst die Flurstücke 25660/5, 25660/6 und 25660/7, das Flurstück 25660/3 sowie eine Teilfläche der Leopoldstraße (Flurstück 25589). Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von ca. 4.560 m² auf.

1.2 Städtebauliche Einordnung, Lage des Gebiets, Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Schwarzwaldstraße zwischen der Bundesstraße 3 und der Bahnlinie (Mannheim-Basel/ Rheintalbahn) innerhalb eines Wohngebietes. Bei den betroffenen Flurstücken handelt es sich um die einzigen unbebauten Grundstücke im Gebiet.

Nördlich des für die Bebauung vorzusehenden Grundstücks grenzt eine als Baugrundstück für den Gemeinbedarf festgesetzte Fläche an. Dort befindet sich der evangelische Kindergarten (Karlstraße 9) und weiter nördlich das evangelische Gemeindezentrum (Georg-Vogel-Straße 1).

Der Fläche des bisherigen öffentlichen Parkplatzes befindet sich im Eckbereich Schwarzwaldstraße/Leopoldstraße. Auf dem 1.415 m² großem Flurstück ist derzeit das Parken von bis zu 25 Pkw möglich. Auf den gebührenfreien Parkplätzen stellen zum Teil Bahnpendler ihre Pkw ab, zum Teil nutzen Anwohner oder deren Besucher den Parkplatz. Östlich und westlich des Parkplatzes befinden sich Wohnhäuser. Auf dem nördlich angrenzenden Flurstück befindet sich ein Garagenhof.

Im Wohnquartier Kleinfeld ist kein ausgebauter öffentlicher Spielplatz vorhanden. Die nächstgelegene Spielmöglichkeit befindet sich im Kleinfeldpark.

1.3 Anlass, Ziele und Erfordernis der Planaufstellung

Planungsanlass und Planungsziele

Die Städtische Wohnbau GmbH (STW) plant auf dem städtischen Flurstück 25660/05 an der Albrechtstraße die Errichtung eines weiteren Mehrfamilienhauses.

Die STW begründet die Standortwahl mit der Möglichkeit, Synergieeffekte nutzen zu können. Durch die Errichtung eines dritten, in etwa baugleichen Mehrfamilienhauses lassen sich die Baunebenkosten reduzieren. Das bestehende, energieeffiziente Heizsystem einer Wasser-Wasser-Wärmepumpe kann fortgesetzt und somit in optimaler Weise genutzt werden.

Der öffentliche Kinderspielplatz ist im Kinderspielplatzbedarfsplan (Fortschreibung von 1996) empfohlen, da sich nach Abzug der Kanadier die Bevölkerungsstruktur im Gebiet geändert hat.

Im Sinne der Innenentwicklung sollen in diesem, für das Wohnen besonders geeigneten Stadtbereich, neuer Wohnraum und ein Spielplatz realisiert werden.

Mit der Planung trägt die Stadt den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, den Bedürfnissen der Familien und den Anforderungen an kostensparendes Bauen Rechnung.

Planungserfordernis

Das Flurstück 25660/05 ist in dem seit dem 07.03.1965 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „KLEINFELD NORD“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplätze festgesetzt. In der Vergangenheit wurde die Errichtung von zwei Wohngebäuden durch die STW auf Teilen der Grünfläche über Befreiungen vom Bebauungsplan genehmigt. Die gesamte Grünfläche war seinerzeit mit ca. 2.600 m² größer als der für erforderlich erachtete Flächenbedarf für einen Spielplatz in dem Wohnquartier. Befreiungen kamen seinerzeit in Betracht, da weiterhin eine mit ca. 880 m² ausreichend große Fläche als potentielle Spielplatzfläche erhalten blieb. Durch die bauliche Nutzung des letzten Drittels der seinerzeitigen Fläche entfällt die Möglichkeit zur Herstellung eines Spielplatzes an dieser Stelle.

Da mit dem kompletten Entfall der öffentlichen Spielplatzfläche und einer baulichen Nutzung der Fläche die Grundzüge der Planung berührt sind, ist eine Genehmigung im Wege der Befreiung nicht möglich. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan zu ändern.

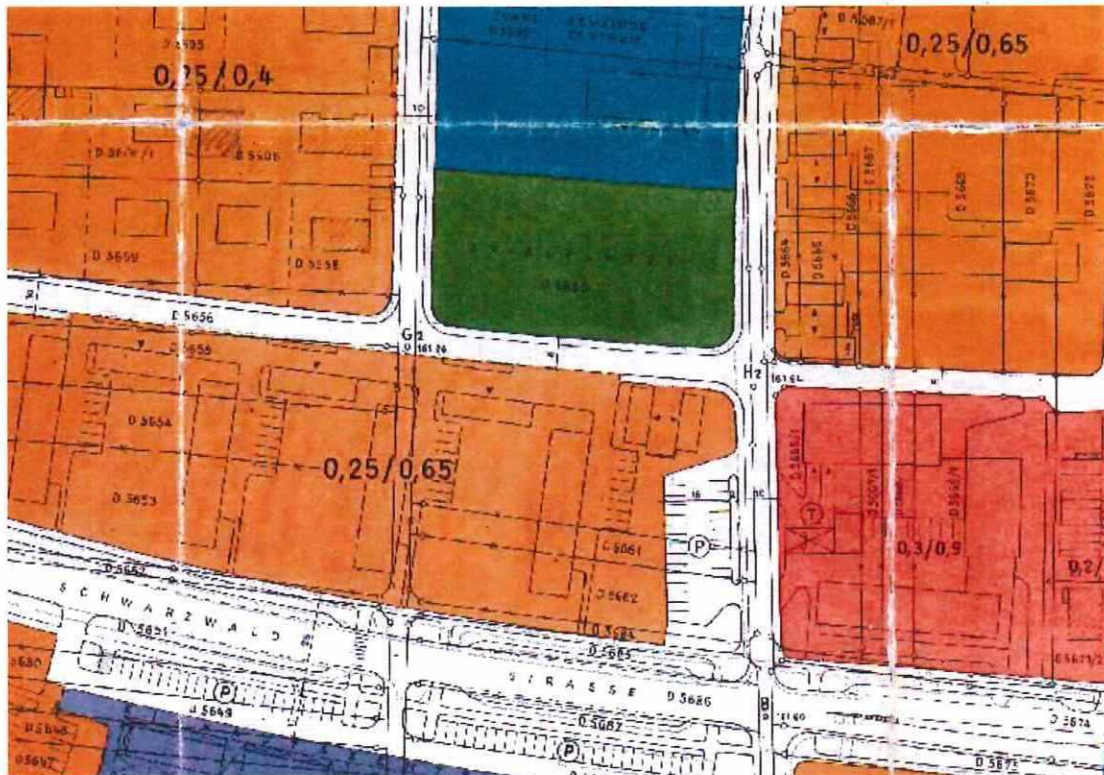
Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes KLEINFELD NORD werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines weiteren Mehrfamilienhauses auf der bisher als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzten Fläche geschaffen.

Die im Bebauungsplan als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzte Fläche wird künftig als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Der innerhalb des Quartiers vorzusehende Spielplatz wird auf der Fläche des bisherigen öffentlichen Parkplatzes an der Leopoldstraße planungsrechtlich gesichert.

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung werden die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes aufgehoben und durch die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan KLEINFELD NORD



1.4 Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Im Sinne der Innenentwicklung wird die bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche nun für den Bau eines Mehrfamilienhauses genutzt werden. Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 4.560 m² auf.

Da die Planung die Kriterien für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß 13 a BauGB erfüllt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

1.5 Entwicklung aus Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich, der künftig als Wohnbaufläche genutzt werden soll, als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Gemäß § 13 a BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2. Planinhalte

2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung werden ein Reines Wohngebiet, eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung - öffentlicher Spielplatz - und eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung - öffentlicher Parkplatz - festgesetzt.

Reines Wohngebiet

Das für die bauliche Nutzung vorgesehene Flurstück ist, bis auf die nördlich benachbarten Gemeinbedarfsnutzungen, von reinen Wohnnutzungen umgeben. Dem entsprechend wird auch hier für den Änderungsbereich ein Reines Wohngebiet festgesetzt.

Im Reinen Wohngebiet werden gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausschließlich Wohngebäude zugelassen. Die nach § 3 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen, da diese im Umfeld des Plangebietes in ausreichendem Maße vorhanden sind.

Grünfläche mit Zweckbestimmung - öffentlicher Spielplatz -

Da im Wohnquartier Kleinfeld bisher kein ausgebauter öffentlicher Spielplatz vorhanden ist, wird auf der dann letzten unbebauten, bisher als öffentlicher Parkplatz genutzten Fläche, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - öffentlicher Spielplatz - festgesetzt.

Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung - öffentlicher Parkplatz -

Auf dem Flurstück im Eckbereich der Schwarzwald- und der Leopoldstraße befindet sich derzeit ein öffentlicher Parkplatz, der das Parken von bis zu 25 Pkw ermöglicht. Im Zuge der Realisierung des Spielplatzes werden diese entfallen. Stattdessen sollen entlang der Leopoldstraße 12 Stellplätze neu hergestellt werden. Die Fläche wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - öffentlicher Parkplatz - festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in der näheren Umgebung vorhandene Wohnbebauung weist bis zu 4 Vollgeschosse auf. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird deshalb entsprechend der in der Umgebung vorhandenen Bebauung ebenfalls auf maximal 4 Vollgeschosse begrenzt festgesetzt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für die umgebenden Bereiche Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,25 bis 0,3 fest und Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,4 bis 0,65 fest. Für den Änderungsbereich wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 entsprechend der Obergrenze für Reine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird im Sinne der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bei relativ geringer Grundfläche eine verhältnismäßig große Geschossfläche ermöglicht.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die umgebende Bebauung weist Einzel-, Reihen und Mehrfamilienhäuser auf. Für das Reine Wohngebiet wird entsprechend der beabsichtigten Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt. Um einen angemessenen Abstand der Gebäude von der Straßenbegrenzungslinie zu wahren, wird hier ein Mindestmaß von 3,0 m festgesetzt.

2.4 Private Stellplatzflächen, Carports, Garagen und Zufahrten

Zur besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen werden Stellplätze, Carports und Garagen auch außerhalb der Baugrenzen auf den besonders gekennzeichneten Flächen zugelassen.

In den Bereichen zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen werden keine Stellplätze, Carports und Garagen zugelassen. Diese Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, gärtnerisch anzulegen.

Größere Stellplatzanlagen sind aus gestalterischen und ökologischen (v.a. Mikroklima) Gründen zu bepflanzen. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind aus mikroklimatischen und entwässerungstechnischen Gründen mit Dachbegrünungen zu versehen.

2.5 Flächen für das Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf dem Flurstück 25660/3 ist zum Teil älterer Baumbestand vorhanden. Acht der vorhandenen Bäume wurden als erhaltenswert eingestuft und werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Drei Bäume unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie der Leopoldstraße wurden als nicht erhaltenswert eingestuft und sollen entfallen. Innerhalb der künftigen öffentlichen Grünfläche wird die Neuanpflanzung von 6 Bäumen festgesetzt.

3. **Örtliche Bauvorschriften**

3.1. Dachgestaltung

Die zulässige Dachneigung wird in Angleichung an die Festsetzung für die umgebenden Gebiete auf 0°-30° festgesetzt.

Zur Dacheindeckung sollen keine glänzenden und reflektierenden Materialien verwendet werden, um optische Beeinträchtigungen durch Blendung aufgrund von Spiegelung der Sonnenstrahlung zu vermeiden. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Sonnenkollektoren, da die Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht werden soll. Flächdächer sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen.

3.2. Antennen

Die Zahl der zulässigen Parabolantennen wird auf maximal eine je Gebäude festgesetzt um optische Beeinträchtigungen des Wohngebietes zu begrenzen.

3.3. Gestaltung von Freiflächen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Freiflächen erfolgen aus gestalterischen Gründen, die zur Befestigung von Stellplätzen aus ökologischen Gründen.

4. **Planungsgrundsätze und Abwägung**

4.1. Belange des Wohnens

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage innerhalb umgebender Wohnnutzungen für weitere Wohnnutzungen in besonderer Weise geeignet. Die für das Wohnen notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind in der Umgebung des Gebietes vorhanden.

Ein ausgebauter öffentlicher Kinderspielplatz ist im Wohnquartier bisher nicht vorhanden. Im Kinderspielplatzbedarfsplan (Fortschreibung von 1996) ist für das Quartier jedoch ein Spielplatz empfohlen, da sich die Bevölkerungsstruktur im Gebiet nach Abzug der Kanadier geändert hat.

4.2. Belange des Verkehrs

Das Wohnquartier ist über die Schwarzwaldstraße an die Lahrer Innenstadt angebunden. Über die nahegelegene Bundesstraße 3 ist eine gute Anbindung an die weiteren örtlichen und überörtlichen Verkehrswege gegeben. Aufgrund der Nähe zum Busbahnhof und Bahnhof ist das Gebiet zudem überdurchschnittlich gut an das Netz des ÖPNV angebunden.

Auf dem Flurstück im Eckbereich der Schwarzwald- und der Leopoldstraße befindet sich derzeit ein öffentlicher Parkplatz, der das Parken von bis zu 25 Pkw ermöglicht. Im Zuge der Realisierung des Spielplatzes werden diese entfallen. Stattdessen sollen entlang der Leopoldstraße 12 Stellplätze neu hergestellt werden.

4.3. Belange des Umweltschutzes

Immissionsschutz

Von den öffentlichen Stellplätzen und dem Kinderspielplatz werden Lärmemissionen ausgehen.

Da die Anzahl der öffentlichen Stellplätze gegenüber der vorhandenen Situation von ca. 25 auf 12 reduziert wird, werden sich die aus der Nutzung der Parkplätze resultierenden Auswirkungen (Verkehrsaufkommen/Schallemissionen) auf die umgebenden Wohnnutzungen nicht nachteilig verändern.

Die vom neu anzulegenden Kinderspielplatz ausgehenden Schallemissionen sind gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz nicht als schädliche Umwelteinwirkungen anzusehen.

4.4. Weitere Umweltbelange

Die im Plangebiet vorhandenen und für erhaltenswert erachteten Bäume werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus sind für Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu erwarten sind, keine ökologischen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5. **Herstellungskosten / finanzielle Auswirkungen**

Für die Realisierung des Kinderspielplatzes werden Kosten in Höhe von 120.000 € veranschlagt.

Die Kosten für den Bau der Stellplätze liegen bei ca. 30.000 Euro. Diese Mittel werden aus dem Budget 2012 der Abteilung Tiefbau gedeckt.

6. **Städtebauliche Daten**

Reines Wohngebiet	ca. 2.600 m ²
Öffentliche Grünfläche/ Spielplatz	ca. 1.265 m ²
Öffentliche Parkplatz	ca. 150 m ²
<u>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</u>	<u>ca. 550 m²</u>
Geltungsbereich insgesamt	ca. 4.565 m ²



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin