Stadt Lahr
Stadtplanungsamt

30. Juli 2015
AZ.: Lü

Bebauungsplan HOSENMATTEN II, 1. Änderung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	28.01.2013
Offenlegungsbeschluss	28.01.2013
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	11.02.2013 – 15.03.2013
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	12.10.2015
Öffentliche Bekanntmachung	17.10.2015

B Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Die räumliche Abgrenzung des Plangebiets ist dem zeichnerischen Teil (Nutzungsplan) zu entnehmen. Insgesamt weist der Geltungsbereich der Planänderung eine Fläche von rund 2,3 Hektar auf. Er umfasst lediglich eine Teilfläche des Bebauungsplanes HOSENMATTEN II (Grundstücke mit den Flurstücksnummern 9564 - 9582, 9585 teilweise und 9586 – 9599). Das Plangebiet ist weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2 Anlass der Planaufstellung

Der Bebauungsplan HOSENMATTEN II wurde am 31. Juli 2004 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan setzt einzelne Baufenster mit einer relativ geringen Bautiefe von acht Metern im Bereich der Einfamilienhäuser fest, um zum einen die Durchlüftung des Baugebiets zu garantieren und um zum anderen die aus einem vorgeschalteten Wettbewerbsverfahren hervorgegangene städtebauliche Grundstruktur der in Ost-West-Richtung gestreckten Baukörper zu fixieren. Die Grundstückszuschnitte folgen somit auch dem Prinzip, eine Bebauung mit möglichst langgestreckter Süd-Fassade zur Nutzung der Sonnenenergie und zur Gewährleistung des Ausblickes ermöglichen zu können.

Bereits bei den ersten Beratungsgesprächen mit bauwilligen Grundstücksinteressenten für Einfamilienhäuser zeigte sich aber, dass diese schmale und langgestreckte Form des Baukörpers nicht immer den Bauwünschen entspricht und stattdessen oft eine konventionelle kompaktere Bauform angestrebt wird. Diese Haltung der Grundstücksinteressenten setzte sich bei den nachfolgend geführten Beratungsgesprächen fort.

Um den Grundstückseigentümern bzw. den Bauwilligen im Einfamilienhausbereich des ersten Bauabschnittes eine größere Bandbreite an Grundrisszuschnitten zu ermöglichen, ist es sinnvoll die Baufenstertiefen von derzeit acht auf ca. zehn Meter aufzuweiten. Zwei einzelne Baugrundstücke haben eine atypisch große Tiefe, so dass die zulässige Baugrenzentiefe hier auf ca. zwölf Meter erweitert werden soll. Dazu ist eine Änderung des Bebauungsplans HOSENMATTEN II notwendig. Die Änderung beinhaltet ausschließlich die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil. Alle weiteren Festsetzungen haben nach wie vor Bestand. D.h. dass mit der Planänderung auch keine größere Ausnutzung der jeweiligen Grundstücke ermöglicht wird. Die städtebauliche Grundstruktur bleibt mit der Änderung gewahrt. Lediglich die Positionierung der Baukörper auf den Grundstücken wird variabler.

1.3 Beschleunigtes Verfahren

Ein Bebauungsplan 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.

Innerhalb des Plangebietes ist eine maximale Grundfläche von insgesamt weniger als 6.400 m² zulässig. Da die Planung die Kriterien für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB erfüllt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Nach § 13 a Absatz 2 Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und den Angaben zu den Arten umweltbezogener Informationen abgesehen. Durch die Planänderung sind keine über die aus der bisherigen Planung resultierenden Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten, da das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem Bebauungsplan HOSENMATTEN II nicht verändert wird.

1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. PLANINHALTE

2.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind teilweise entlang der Straßen durch Baulinien und ansonsten durch Baugrenzen im Plan definiert. Die einzelnen Baufenster sind, wie unter 1.2 erläutert, nunmehr so bemessen, dass die Bebauung trotz angestrebter städtebaulicher Ordnung und einer Südausrichtung zur Nutzung passiver Sonnenenergie nach individuellen Bedürfnissen errichtet werden kann.

2.2 Kosten

Durch diese Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt keine externen Kosten.

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin