

Bebauungsplan KANADARING

Begründung

A Verfahrensablauf

| | |
|--|---------------------|
| Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | 27.07.2015 |
| Offenlegungsbeschluss | 27.07.2015 |
| Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | 06.08. – 11.09.2015 |
| Erneuter Offenlegungsbeschluss | 02.05.2016 |
| Offenlage gem. § 4 a (3) BauGB | 17.05. – 17.06.2016 |
| Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB | 05.12.2016 |
| Öffentliche Bekanntmachung | 10.12.2016 |

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Lahr. Es wird durch die Schutter im Norden, die Altmühlgasse sowie Otto-Hahn-Straße im Osten, den Schulen des Landkreises im Süden und den Bereich der Rundhochhäuser im Westen begrenzt. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Gemeinderat hat am 20. April 2015 das ca. 6,9 ha große Sanierungsgebiet Kanadaring förmlich festgelegt. Die damit verbundenen wesentlichen Sanierungsziele – die Neustrukturierung des öffentlichen Raums sowie der privaten Grün- und Freiflächen oder die maßvolle Nachverdichtung durch Neubauten – sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans KANADARING planungsrechtlich gesichert werden.

Weitere Sanierungsziele wurden in den Vorbereitenden Untersuchungen der STEG vom Februar 2010 wie folgt benannt:

- Verbesserung der Wohnverhältnisse (z.B. Modernisierung, Durchmischung der Wohnformen),
- Wohnumfeldverbesserung (z.B. differenziertes Freiraumangebot, naturnaher Umbau der Schutter),

- Verbesserung der sozialen Infrastruktur (z.B. Schaffung von Betreuungsangeboten für Kinder unter drei Jahren, Maßnahmen gegen zunehmende Vereinsamung alter Menschen),
- Maßnahmen für eine sichere Stadt (z.B. Ausbildung und Förderung von Nachbarschaften, Verkehrsberuhigung und sichere Fußwegverbindungen).

Allen Zielen gemein ist der angestrebte, umfassende Imagewandel des Kanadaring. Er soll bewirken, dass der Kanadaring sowohl von Bewohnern als auch von Außenstehenden als ein lebendiges Stadtquartier wahrgenommen wird, in dem es sich schön und komfortabel wohnen und leben lässt. Dazu soll das Wohnquartier stärker mit seinem Umfeld vernetzt werden.

Der ca. 11 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet auch Bestandsgebäude und geplante Stadthäuser entlang der Schutter zwischen Martinskindergarten und Altmühlgasse sowie die Schutter selbst.

1.3 Beschleunigtes Verfahren

Im Bebauungsplan KANADARING wird die zulässige Grundfläche maßgeblich durch die Größe der Baufenster definiert. Die Addition der Flächen innerhalb der ausgewiesenen Baufenster summiert sich auf rund 19.800 m². Damit bleibt die zulässige Grundfläche unter dem Schwellenwert von 20.000 m² und das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB kann für den Bebauungsplan KANADARING angewendet werden. Von dieser rechtlichen Möglichkeit wird Gebrauch gemacht, um schnellstmöglich die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen.

1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist der Bereich des Bebauungsplans Kanadaring als Wohnbaufläche dargestellt.

Die vorliegende Planung entwickelt sich somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

2. PLANINHALTE

2.1 Art und Maß der (baulichen) Nutzung

Das ehemalige Wohnquartier der kanadischen Soldaten wurde nach deren Abzug weiterhin als solches genutzt, insbesondere eine große Zahl an Aussiedlern aus den ehemals sowjetischen Republiken fand dort eine neue Heimat. Auch in Zukunft soll das Wohnen die dominante Nutzung bleiben. Der neue Bebauungsplan setzt deshalb für die Art der baulichen Nutzung ausschließlich Allgemeines Wohngebiet fest und entspricht so auch der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich eng an den bestehenden 3- bzw. 4-geschossigen Zeilengebäuden. Diese werden sowohl hinsichtlich Höhenentwicklung als auch Grundfläche weitgehend auf ihren Bestand festgeschrieben. So wird bei den Bestandsgebäuden (WA 2 u. 3) die vorhandene Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die im Norden von den Bestandszeilen gelegenen Neubauten entlang der Schutter (WA 1) können vier Voll- und ein Dachgeschoss erhalten. Ebenso die beiden neuen Gebäude am künftigen Kreisverkehr (WA1), die damit eine Art Tor zum Wohnquartier städtebaulich bilden. Und auch die nördliche am Quartiersplatz gelegene, neue

Gebäudezeile kann durch diese Festsetzung der Geschosshöhe eine ausgeprägte städtebauliche Raumkante bzw. Platzwand bilden.

Werden Tiefgaragen gebaut, dann ist deren Versiegelung bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht zu berücksichtigen. Mit dieser Regelung soll der finanzielle Aufwand zum Bau der Tiefgarage und das damit verbundene Freihalten der Grünfläche honoriert werden. In allen Neubaubereichen des Bebauungsplans (WA 1, 4 u. 5) wird die zulässige Geschossflächenzahl um 0,3 auf 1,5 erhöht festgesetzt.

Mit dieser Erhöhung der baulichen Dichte wird ein Beitrag zum Flächensparen und sinnvollen Nutzung der vorhandenen Infrastruktur geleistet. Da in großen Bereichen des Wohnquartiers die bestehende Wohnbebauung erhalten wird, ist weiterhin bei einer Gesamtbetrachtung von einem aufgelockerten Wohngebiet auszugehen.

Um die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ausnutzen zu können, könnte im Bereich der Quartiersmitte auf benachbarte Grundstücke eine Baulast eingetragen werden.

Eine Überprüfung der Voraussetzungen für die Überschreitungen bei der GFZ (WA 1, 4 und 5) ergab, dass diese durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass gemäß § 17 (2) S.1 BauNVO die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

- Vor Verkehrslärm geschützte Außenwohnbereiche und Innenhofflächen durch die Art der Bebauung und höhere Geschossigkeit
- Parkierung der Neubauten fast vollständig in Tiefgaragen, dadurch mehr begrünte Flächen, keine Emissionen durch Parkierungsverkehr, geordnete Lösung der Stellplatzthematik
- Festsetzungen zur Begrünung von nicht bebauten Flächen und Dächern
- Geringerer Flächenverbrauch im Außen- durch Verdichtung im Innenbereich

Mit den genannten Neubauten werden im Geltungsbereich ca. 225 neue Wohnungen entstehen.

2.2 Verkehr

2.2.1 Erschließung

Die Erschließung des Kanadaring wird neu organisiert. Durch den Bau eines Kreisverkehrs mit fünf Ästen am Kreuzungspunkt Schwarzwaldstraße/Otto-Hahn-Straße/Altmühlgasse wird an dieser Stelle auch die Straße Kanadaring angeschlossen. Damit kann auf die östliche der bisherigen beiden Quartierszufahrten verzichtet und diese für die Fuß- und Radwegeverbindung Alt-Dinglingen – Kanadaring – Bürgerpark verwendet werden. Die Zufahrtsbereiche zu den neuen Wohngebäuden entlang der Schutter und zu den Zeilengebäuden können sich im Laufe der weiteren Ausführungsplanung noch geringfügig verschieben.

2.2.2 Ruhender Verkehr

Die neue Organisation der Pkw-Stellplätze ist ein wichtiger Baustein im Hinblick auf eines der wesentlichen Sanierungsziele, die Neuordnung und -gestaltung des Freiraums. Die Parkierungsflächen sollen zugunsten von privaten Gärten oder attraktiven halböffentlichen/nachbarschaftlichen Grün- und Freiraumanlagen aus den Zwischenräumen der Zeilenbauten herausgenommen werden und dafür entlang der Quartiersstraße konzentriert angeordnet werden. Die Straße Kanadaring erhält deshalb

auf beiden Seiten der Fahrbahn 5 m tiefe Senkrechtparkstände, die überwiegend privat und den jeweils in der Nähe stehenden Gebäuden zugeordnet sind.

Für die Bestandsgebäude soll deshalb jeweils ein Stellplatz pro Wohnung bereitgestellt werden. Davon kann gemäß der Landesbauordnung bzw. Verwaltungsvorschrift Stellplätze bei Seniorenwohnungen befreit werden. Die Verwaltungsvorschrift führt dazu aus: „Soweit es sich dabei um Wohnanlagen oder Teile von Anlagen handelt, die nachweislich dauerhaft zur Nutzung durch alte Menschen vorgesehen sind, führt diese uneingeschränkte Verpflichtung zu einer nicht beabsichtigten Härte, da hier auch die Möglichkeit des § 37 Abs. 3 S. 2 LBO wenig entlastend wirkt. Diese Fälle sind über eine Befreiung nach § 56 Abs. 5 LBO zu lösen. Eine Beschränkung der Baugenehmigung auf die Nutzung als Altenwohnung ist geeignet, eine dauerhafte Nutzung im beantragten Sinne sicherzustellen bzw. ein Aufleben der Stellplatzverpflichtung im Falle anderer Nutzungen zu verdeutlichen.“

Für die Neubauwohnungen (WA 1,4 u.5) wird ein auf die Wohnungsgrößen bezogener Stellplatzschlüssel angewendet. So werden für Wohneinheiten bis 50 m² 1 Pkw Stellplatz und 1 überdachter Fahrradstellplatz gefordert. Für Wohneinheiten ab 51 m² sind 1,5 Stellplätze und 2 überdachte Fahrradstellplätze bereit zu stellen. Im Bereich der Quartiersmitte und am Kreisverkehr kann dieser zusätzliche Stellplatzbedarf nur mit Hilfe von Tiefgaragen gedeckt werden. Diese Tiefgaragen müssen eine Überdeckung erhalten und gärtnerisch gestaltet werden, sodass auch in diesen Bereichen das Sanierungsziel der Schaffung attraktiver Freiraumanlagen erreicht wird.

2.3 Öffentlicher Raum / öffentliche Grünflächen

Wie oben bereits erwähnt ist die Neustrukturierung des öffentlichen Raums eines der wesentlichen Sanierungsziele für das Wohngebiet. Zentrale Maßnahmen in diesem Zusammenhang sind die Schaffung eines Quartierplatzes, die Verknüpfung von Alt-Dinglingen – Kanadaring – Bürgerpark für Fußgänger und Radfahrer sowie die Stärkung des „blauen Bandes“ entlang der Schutter.

Der neue Quartierplatz soll das Wohnquartier zur Schwarzwaldstraße hin öffnen. Die großzügige Verbindung zwischen Bürgerpark und Dinglingen durch den Kanadaring dient ebenfalls dem Ziel, das Quartier besser in das umgebende Stadtgefüge einzubinden.

Auch zur Schutter hin soll das Quartier geöffnet werden, indem zusätzliche Zuwegungen zum künftig 10 m breiten Gewässerrandstreifen geschaffen werden. Das südliche Ufer soll neben seiner bisherigen Funktion als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung eine verbesserte Aufenthaltsqualität erhalten. Aufgrund des Hochwasserschutzes und der gewünschten Stadthäuserbebauung können keine umfangreichen Renaturierungsmaßnahmen vorgenommen werden, jedoch punktuelle gestalterische Akzente – z.B. am sogenannten Schutterplatz – geschaffen werden.

2.4 Umweltbelange / grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzung zu privaten Grünflächen, Erhalt und Pflanzgebot von Bäumen, der Freilächengestaltung etc. dienen dazu, den „grünen“ Charakter des Wohnquartiers zu erhalten, dem schnellen Abfluss von Regenwasser entgegen zu wirken und zur Schaffung eines angenehmen Kleinklimas.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Leitungen für die Ver- und Entsorgung

Für die Lage der Hauptver- und -entsorgungsleitungen wird die entsprechende Fläche mit einem Leitungsrecht belastet. Die damit verbundenen Restriktionen dienen der sicheren Funktion dieser Leitungen.

Das Plangebiet ist bereits mit Erdgas und Wasser erschlossen. Eine Erneuerung dieser Leitungen ist auf Grund ihres Alters nicht vorgesehen.

Die Löschwasserversorgung kann aus dem bestehenden Netz sichergestellt werden. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Plangebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 96 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblattes W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens des Versorgungsträgers nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt.

Auch die geplanten Stadthäuser können gegebenenfalls mit Erdgas und Wasser versorgt werden. Jedoch müssen die hierfür erforderlichen Leitungen grundbuchrechtlich gesichert werden, da die Hausanschlüsse wegen der besonderen Lage nur über fremde Flurstücke geführt werden können. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen des Versorgungsträgers, den Bestimmungen der Niederdruckanschlussverordnung (NDVA), Verordnung über Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler des Versorgungsträgers vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

2.5.2 Entwässerungssystem

Die Hinweise zum Entwässerungssystem dienen der kontrollierten Abwasserentsorgung sowie dem sinnvollen ökologischen Umgang mit dem anfallenden Regenwasser.

2.6 Hochwasserschutz

Hochwassergefahrenkategorie (HQextrem)

Die Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (veröffentlicht am 31.1.2016) stellt für den Geltungsbereich die errechnete Flächenausbreitung für Hochwasser der Schutter (HQ10, HQ50, HQ100, HQextrem) dar.

Das Plangebiet liegt zum größten Teil in einer Überflutungsfläche für ein Extremhochwasser (hellblaue Fläche). Ein Extremhochwasser tritt im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auf und ergibt sich bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen an der Schutter. Anders als in

Überschwemmungsgebieten (HQ100), bei denen in der Regel bauliche Restriktionen zu erwarten sind, gelten für die Ausdehnungsgebiete bei Extremhochwasser (HQextrem) Vorsorgekriterien. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge durch eine hochwasserangepasste Bauausführung und spätere Nutzung in Eigenverantwortung des Bauherren bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sicherzustellen.

Ob besondere Anforderungen zu erfüllen sind, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

2.7 Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet sind Eigentum der Städtischen Wohnungsbau GmbH Lahr oder der Stadt Lahr. Eine förmliche Bodenordnung ist nicht notwendig.

2.8 Kosten

Im Plangebiet liegen ca. 25.201m² öffentliche Flächen (Straßen, Plätze, Wege, Grünflächen), von denen ca. 7.100 m² noch zu erwerben sind. Unter der Annahme des derzeitigen Bodenrichtwerts von 125 €/m² und 15 % Nebenkosten entstehen für den Grunderwerb Kosten in Höhe von 1,02 Mio. Euro.

Zur Herstellung aller öffentlichen Flächen wird derzeit geschätzt, dass ca. 5,6 Mio. Euro brutto erforderlich werden.

Der Summe von 6,62 Mio. Euro an Ausgaben stehen unter der Annahme der maximalen Förderung Einnahmen von Zuwendungsbeträgen des Bundes und des Landes in Höhe von 2,53 Mio. Euro gegenüber. Der Anteil der Stadt beläuft sich demnach auf 4,09 Mio. Euro und setzt sich aus den kommunalen Komplementärmitteln der Städtebauförderung sowie den nicht förderfähigen Baukostenanteilen zusammen.

2.9 Städtebauliche Daten

| | | |
|--|------------------------------|--------------|
| Wohnbauflächen: | 68.714 m ² | 63,1% |
| Fläche mit besonderem Nutzungszweck(Pavillon): | 440 m ² | 0,4% |
| Öffentliche Grünflächen insg.: | 6.964 m ² | 6,4% |
| - Gewässerrandstreifen | 4.370 m ² | |
| - Wegeverbindung | 2.594 m ² | |
| Private Grünflächen: | 4.348 m ² | 4,0% |
| Öffentliche Verkehrsflächen: | 16.535 m ² | 15,2% |
| Öffentliche Verkehrsflächen, besonderer Zweckbestimmung: | 1.690 m ² | 1,6% |
| Private Verkehrsflächen: | 2.257 m ² | 2,1% |
| Wasserfläche: | 7.754 m ² | 7,1% |
| Versorgungsanlage: | 121 m ² | 0,1% |
| Bebauungsplangebiet | 108.823 m² | 100 % |



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin