

Stadt Lahr
Stadtplanungsamt Schillerstrasse 23, 77933 Lahr



Bebauungsplan Hosenmatten II
Stadt Lahr

Verfahrensablauf
Begründung

Martina Koeberle Freie Architektin
Bernhardstrasse 4 76530 Baden-Baden
T/F +49 7221 38881

Di Iorio & Boermann Architekten ETH SIA
Englischviertelstr. 24 8032 Zürich
T +41 1 260 36 86 F +41 1 260 36 85

Baden-Baden, Zürich, den 01.07.2004

A. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	13.12.1999
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	13.12.1999
Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	03.01.2000 – 04.02.2000
Offenlegungsbeschluss	23.07.2001
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	13.08.2001 – 21.09.2001
Bürgerinformation	18.09.2001
Beschluss zur 2. Offenlage	01.12.2003
2. Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	15.12.2003 – 30.01.2004
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	26.07.2004
Öffentliche Bekanntmachung	31.07.2004

B. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1.0 Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigefügten Planunterlagen. Er umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 1511 – 1572, 1591 – 1691, und teilweise die Grundstücke Flst.Nr. 846/1, 1320, 1578, 1589, 1590, 2291 – 2293, 8950, K5340.

Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Fläche von 21,6 ha auf.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans HOSENMATTE II in Lahr-Burgheim ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Auf Grund der steigenden Bevölkerungszahl und der Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren besteht im Kernstadtbereich der Stadt Lahr eine grosse Nachfrage nach Wohnbauland und Wohnungseigentum. Dem Gebiet HOSENMATTE II kommt hier eine besondere Bedeutung zu, da es im Kernstadtbereich mit Abstand die grösste zur Verfügung stehende Wohnbaufläche bietet und somit einen grossen Bedarf relativ kurzfristig abdecken kann.

Gleichzeitig wird durch das Gebiet Hosenmatten II der nordöstliche Stadtrand der Stadt Lahr und der Übergang des Kernstadtbereiches in die freie Landschaft klar definiert. Burgheim wird dadurch bis an seine landschaftlich natürliche Grenze erweitert.

Mit der Entwicklung der Wohnbaufläche im Kernbereich möchte die Stadt die Infrastruktur stärken und diesen Teil Burgheims zu einem städtebaulich, gestalterisch und ökologisch hochstehenden Wohngebiet innerhalb der Kernstadt entwickeln. Durch das geplante Baugebiet können ca. 271 Wohneinheiten entstehen.

1.3 Belange der Regionalplanung

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein vom 11.8.1995 ist das Gebiet HOSENMATTE II als Siedlungsfläche ausgewiesen. Die Siedlungsfläche grenzt im Norden und Osten an den regionalen Grünzug Lahr-Friesenheim. Die Grenze bildet der Hegweg.

1.4 Entwicklung aus Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der am 20.3.1998 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim stellt den Bereich als geplante Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im Landschaftsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim wird der Bereich grösstenteils als Wohnbaufläche dargestellt, durchzogen von zwei Grünverbindungen entlang der bestehenden Feldwege. Im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes sollen zur Minimierung des Eingriffs ökologisch bedeutsame Strukturen erhalten werden. Der Umgang mit diesen Flächen wird im Grünordnungsplan genau beschrieben und ist in den Bebauungsplan eingearbeitet.

1.5 Städtebauliche Einordnung, Lage des Gebietes, Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Kernstadtbereich der Stadt Lahr, im Nordosten von Burgheim.

Im Norden und Osten grenzt das Planungsgebiet an den Hegweg und an die freie Landschaft mit dem Waldgebiet Altvater und der Vorbergzone Richtung Heiligenzell. Im Süden schliesst das Baugebiet Hosenmatten I sowie die Einzel- und Doppelhausbebauung entlang der Merzengasse an. Die Burgbühlstrasse mit der daran anschliessenden Einfamilienhausbebauung und die Hintergasse bilden die westliche Begrenzung.

Das Areal ist geprägt durch die exponierte Südwestlage mit freier Sicht auf den Schutlerlindenbergr und in die Rheinebene.

Mit der Buslinie 107 hat Burgheim und das Plangebiet eine ÖPNV-Erschliessung in die Innenstadt von Lahr.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich zwei Kindergärten, einer auf dem Krankenhausareal und einer an der Burgheimer Kirche. Schulen und Sportplätze sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Die vorhandenen Verkaufseinrichtungen für die Nahversorgung sind unzureichend.

Das Planungsgebiet ist geprägt durch ein kleinparzelliertes Nutzungsmuster. Neben Kleingartennutzung sind dies in erster Linie Grünland, Obstwiesen und Äcker. Zudem findet man aufgelassene Parzellen in verschiedenen Sukzessionsstadien bis hin zur Waldvegetation. Charakteristisch für die Vorbergzone sind Böschungen, die das Gelände terrassieren wie auch die Hohlwege, die in Teilen als § 24a-Biotope unter Schutz stehen.

1.6 Lärmimmissionen

Die Burgbühlstrasse im Westen des Plangebietes stellt aufgrund ihres hohen Verkehrsaufkommens eine starke Lärmbelastung für den Bereich zwischen den Einmündungen Hintergasse und Hegweg dar. Zur Abschätzung der Lärmeinwirkungen und Gestaltung der aktiven Lärmschutzmassnahmen wurde ein Lärmschutzgutachten bei der Ingenieurgesellschaft RS, Achern, in Auftrag gegeben. Die inhaltliche Zusammenfassung des Gutachtens erfolgt unter Punkt 2.11.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des derzeitigen Verkehrslandeplatzes/Frachtsonderflughafens Lahr.

2.0 Begründung der Planinhalte und der textlichen Festsetzungen

2.1 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Zielsetzung ist es, ein gehobenes Wohngebiet, eingebunden in den Bestand und die besondere Topografie und mit einer hohen städtebaulichen und ökologischen Qualität zu entwickeln.

Erreicht wird dies durch die Weiterentwicklung landschaftlicher Besonderheiten.

Zum einen wird die bereits bestehende Terrassierung mit Trockenmauern nachgezeichnet und mit einer linearen Baustruktur parallel zum Hang unterstrichen. Dadurch entstehen Erschliessungsstrassen parallel zum Hang, die zusammen mit den Trockenmauern eindeutig definierte Strassenräume bilden. Die Terrassierung ermöglicht ausserdem eine Bebauung, die nach Süden ausgerichtet ist und zum einen die passive Sonnenenergie optimal nutzt sowie einen Weitblick in das Rheintal und auf den Schutlerlindenberg ermöglicht.

Die zweite landschaftliche Besonderheit, die aufgegriffen und ergänzt wird, sind die bestehenden Grünbereiche. Sie werden zu besonderen Orten weiterentwickelt, wie z.B. die Kirschbaumallee als Haupterschliessung, der Nussbaumhain oder der durch das Planungsgebiet führende Hohlweg.

Neben den landschaftlichen Besonderheiten unterstreicht auch die Nutzungsvielfalt die eigene Prägung der Wohnbebauung. Durch die Terrassierung entstehen lineare Bauungstreifen, die eine Einteilung in unterschiedlich grosse Grundstücke und eine Bebauung mit unterschiedlichen Haustypen ermöglichen. Gleichzeitig erfordert die angrenzende Bebauung im Süden und Westen und die freie Landschaft im Norden und Osten eine abnehmende Dichte der Bebauung von Südwesten nach Nordosten. So ist im Südwesten eine dichtere Reihenhausbebauung vorgesehen. Entlang der Haupterschliessungsstrasse entstehen Mehrfamilienhäuser und im Norden und Osten ist eine weniger dichte Bebauung mit Doppel- und Einfamilienhäusern geplant. Die geplanten Grundstücksflächen variieren von ca. 250 m² für Reihenhäuser, 500 – 600 m² für Doppelhäuser, 600 – 800 m² für Einfamilienhäuser und 1300 – 3300 m² für Mehrfamilienhäuser.

Da die Stadt Lahr ein gehobenes Wohngebiet entwickeln möchte, liegt die Zahl der Wohneinheiten mit 16 pro ha Bruttowohnbaufläche (40 EW/ha) unterhalb der Vorgabe des Flächennutzungsplans, der 80 EW/ha vorsieht.

2.2 Bauabschnitte

Das Wohngebiet wird in drei Bauabschnitte unterteilt. Der erste Bauabschnitt umfasst die Haupterschliessungsstrasse und die Bebauung östlich des Hohlweges und südlich des Quartiersplatzes und der Anliegerstrasse 12 einschliesslich der nördlich an die Anliegerstrasse 12 anschliessenden Wohnbebauung und den Kindergarten. Der zweite Bauabschnitt erstreckt sich östlich des Hohlweges und nördlich des Quartiersplatzes und der Anliegerstrasse 10 einschliesslich der südlich an die Anliegerstrasse 10 angrenzenden Bebauung. Der dritte Bauabschnitt umfasst die Bebauung westlich des Hohlweges ausschliesslich der Haupterschliessungsstrasse.

Die Bauabschnitte wurden so gewählt, dass die Beeinträchtigung bereits erstellter neuer Wohnbauten im Baubegiet durch die weitere Bautätigkeit innerhalb des Gebietes so gering wie möglich sein wird.

2.3 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Im Wohngebiet sollen kleinere Läden und nicht störende Handwerksbetriebe ermöglicht werden. Das neue Wohngebiet schliesst als Allgemeines Wohngebiet an die bereits bestehenden Allgemeinen Wohngebiete im Westen und Süden an. Im Norden und Osten schliesst das Plangebiet an die freie Landschaft an. Als Übergang zur freien Landschaft wird im Norden und Osten ein Teil des Plangebietes als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Zum Schutz des Wohncharakters wird die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung durch Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

2.4 Mass der baulichen Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung wird im allgemeinen bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen. Für die Umsetzung der städtebaulichen Idee bildet das Mass der baulichen Nutzung ein elementares Instrument.

Das Plangebiet ist in 8 verschiedene Nutzungsbereiche eingeteilt, in denen die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl variieren. Dies ermöglicht es auf die besonderen topografischen und landschaftlichen Gegebenheiten einzugehen, eine ausreichende Belüftung des Plangebietes und der umliegenden Gebiete sicherzustellen und gleichzeitig eine ausreichende städtebauliche Dichte zu gewährleisten, um dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Im Norden und Osten des Plangebietes in den Nutzungsbereichen 1, 1a, 2 und 2a ist die GRZ auf 0,25 und die GFZ auf 0,5 festgesetzt, um eine ausreichende Belüftung und Durchgrünung zu garantieren.

Im Süden des Plangebietes in den Nutzungsbereichen 6 und 7 ist die GRZ bis auf 0,3 bzw. 0,4 und die GFZ auf 0,6 bzw. 1,0 erhöht, um die städtebauliche Dichte der angrenzenden Bebauung fortzuführen und den Nussbaumhain als grosszügige öffentlichen Grünfläche zu erhalten.

Entlang der Haupterschliessungsstrasse und um den Platz in den Nutzungsbereichen 3, 4 und 5 ist eine GRZ von 0,4 und 0,5 und eine GFZ teilweise von 1,0, 1,1 und 1,5 zulässig. Diese höhere Dichte macht es möglich, den Strassen- und Platzraum klar zu definieren.

Aus Gründen des Bodenschutzes dürfen die Grundflächenzahlen durch oberirdische Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nur um 20% überschritten werden.

Die Zahl der Vollgeschosse variiert zwischen maximal II oder III Vollgeschossen. Sie ist abhängig von der topografischen Lage der Gebäude und gewährleistet eine Staffelung der Gebäude entsprechend der Hangneigung und einen Weitblick in die Rheinebene. Gleichzeitig verbleibt dem Bauherr dadurch ein Spielraum.

Die Festlegung einer minimalen Traufhöhe (3,8 m, 5,0 m, 5,4 m, 6,6 m und 7,90 m) entlang der Strassen ermöglicht eine klare Definition der Strassen- und Platzräume. Die maximal zulässige bauliche Höhe (6,9 m, 8,1 m, 8,5 m, 8,8 m, 9,2 m, 9,7 m, 10,5 m, 11,0 m und 12,6 m) gewährleistet die Staffelung der Gebäude und den Weitblick.

Um der Zielsetzung einer ausreichenden Durchgrünung und Durchlüftung gerecht zu werden sind im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung getrennte Baufenster mit einem Abstand von 7,0 m festgesetzt worden. Dies kommt auch dem Wunsch nach einem gehobenen Wohngebiet und der grossen Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in Lahr entgegen.

2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise. In den 8 verschiedenen Nutzungsbereichen sind jeweils unterschiedliche Haustypen (Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser) zulässig. Die Festsetzungen begründen sich in städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen, wobei eine Anlehnung an die Wohntypen in der Nachbarschaft erfolgt und die Dichte der Bebauung zur freien Landschaft hin abnimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind teilweise entlang der Strassen durch Baulinien und grösstenteils durch Baugrenzen im Plan abgegrenzt. Die einzelnen Baufenster sind so bemessen, dass die Bebauung trotz angestrebter städtebaulicher Ordnung und einer Südausrichtung zur Nutzung passiver Sonnenenergie nach individuellen Bedürfnissen errichtet werden kann.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im gesamten Baugebiet definiert. Diese Festsetzung wird durch die Hanglage und die Ausrichtung nach Süden bestimmt.

2.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten

Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wird eine maximale Breite der Zufahrten von 3 m für Einzelgaragen bzw. -stellplätze und 5 m für Doppelgaragen bzw. -stellplätze festgesetzt. Unter Carports sind Konstruktionen zu verstehen, die maximal an drei Seiten geschlossen sind.

Mit dieser Festsetzung soll eine Beeinträchtigung des Orts- und Strassenbildes vermieden und die ökologische Funktion der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewahrt werden.

Nebenanlagen zum Zweck der Sammlung von Regenwasser sowie Nebenanlagen zum Zweck der Nutzung regenerativer Energien müssen nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder besonders gekennzeichneten Flächen liegen. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Sammlung von Regenwasser unterstützt den ökologischen Gesichtspunkt.

2.7 Verkehr und Stützmauern

Die äussere Erschliessung des Bebauungsgebiets erfolgt über die Burgbühlstrasse. Die innere Erschliessung erfolgt parallel zum Hang über eine Haupteerschliessungsstrasse und einen langgezogenen Platz (Quartiersplatz). Senkrecht dazu verlaufen jeweils zwei Sammelstrassen nach Norden den Hang hinauf und nach Süden den Hang hinunter. Von den Sammelstrassen aus zweigen jeweils beidseitig mehrere Anliegerstrassen ab, die wiederum parallel zum Hang verlaufen.

Die Fahrbahnbreiten sind entsprechend des Verkehrsaufkommens dimensioniert (Haupteerschliessungsstrasse 6,5 m, Sammelstrassen 4,75 m, 5,25 m, 5,50 m und Anliegerstrasse 4.00 m). Entlang der Haupteerschliessungsstrasse und der Sammelstrassen sind beidseitig bzw. einseitig (Sammelstrassen) Gehwege und Grünstreifen mit Baumreihen angeordnet. In den Anliegerstrassen ist ein Parkstreifen vorgesehen.

Entlang der Anlieger- und Sammelstrassen werden einseitig bzw. beidseitig Stützmauern als Trockenmauern erstellt. Sie definieren den Strassenraum und ermöglichen ebene Gartenflächen. Gleichzeitig wird die bereits bestehende Terrassierung durch die Trockenmauern entsprechend der Entwicklung der Kulturlandschaft weiterentwickelt, wie es auch mit der Anlage von Rebbergen geschehen ist. Der Aufbau eines Siedlungsbildes mit der Terrassierung durch die Trockenmauern dient dem Ausgleich und Ersatz für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Trockenmauern werden von privater Seite auf privatem Grund errichtet.

Der Quartiersplatz als Freifläche im Zentrum des Bebauungsgebietes liegend soll den Anwohnern Aufenthaltsqualität bieten. Ein Wasserbecken dient der Erholung. Die Bushaltestelle für die Linie 107 sowie die Trafostation und die Recycling-Container werden in die Platzgestaltung integriert.

Es entstehen insgesamt 5 fussläufige Verbindungen zur freien Landschaft (Vorbergzone und Altwater) im Norden und Osten des Plangebietes. Eine Verbindung ist der bereits bestehende Hohlweg, der ganz den Fussgängern vorbehalten bleibt. Eine zweite Verbindung ist ein bereits bestehender Feldweg im Nordosten des Plangebietes, der ebenfalls zum Fussweg wird, jedoch mehrmals von Quartiersstrassen gekreuzt wird. Die übrigen drei Verbindungen zur freien Landschaft ergeben sich aus der Weiterführung von neuen Sammel- und Anliegerstrassen.

2.8 Flächen für Leitungsrechte und für die Abfallbeseitigung

Auf den im Plan gekennzeichneten Grundstücken ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die Flächen sind für die Stadt Lahr und die Ver- und Entsorgungsunternehmen zugänglich und von Bebauung und Bäumen freizuhalten.

Im Plangebiet sind auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen eine Trafostation und ein Abstellplatz für Recyclingcontainer vorgesehen.

2.9 Regelung des Wasserabflusses und der Versickerung von Regenwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Für das Baugebiet liegt bereits eine Genehmigung für das Einleiten der anfallenden Abwässer vor. Eine separate Regenwasserableitung vom Baugebiet bis zum Vorfluter Schutter scheidet aufgrund der Entfernung, des fehlenden Trassenkorridors und der vorhandenen Bebauung aus.

Im Baugebiet werden folgenden Regelungen hinsichtlich der Minimierung des Wasserabflusses und der Versickerung von Regenwasser getroffen.

Auf den privaten Grundstücken soll das Oberflächen- und Dachflächenwasser in Zisternen und Regentonnen gesammelt und verbraucht werden. Eine Retention durch einen geeigneten Dachaufbau ist ebenfalls möglich.

Auf den Baugrundstücken sollen nicht überbaute Flächen begrünt werden. Wege, Kfz-Stellplätze sowie Sitz- und Abstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

Die Verkehrsflächen im Baugebiet, insbesondere die Parkierungsstreifen, werden wasserdurchlässig gehalten.

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse ist eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Freiflächen und öffentlichen Verkehrsflächen wird teilweise in separaten Regenwasserkanälen abgeleitet und in zwei Zisternen gesammelt. Die Zisternen dienen zum einen der Verzögerung des Wasserabflusses und fördern zum anderen im Nussbaumhain und auf dem Quartiersplatz in Kombination mit den Wasserbecken die Erlebnisqualität im Quartier.

2.10 Grünflächen

Der bestehende Nussbaumhain bleibt erhalten und wird zur öffentlichen Grünfläche mit integriertem Kinderspielplatz (6-12 Jahre). In die Fläche ist eine der beiden geplanten Zisternen zur Regenrückhaltung integriert.

Ein weiterer Kinderspielplatz für Kinder bis 6 Jahre befindet sich im Anschluss an den Kindergarten.

Im Norden des Plangebietes angrenzend an den Hohlweg ist zusätzlich ein Spielplatz für Kinder ab 12 Jahren vorgesehen.

Die Kinderspielplätze sind möglichst unversiegelt zu gestalten und in die jeweilige Umgebung einzubetten. Während der Spielplatz am Kindergarten inmitten der Siedlung liegt, sind die beiden anderen zum einen von dem grosszügigen Nussbaumhain, zum anderen von den Obstwiesen und Feldgehölzen im Randbereich geprägt.

Das Plangebiet verfügt zudem über einen grossen Anteil an privaten Grünflächen.

2.11 Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet weist heute eine kleinteilige Strukturierung auf, welche in Bezug auf Natur und Landschaft als sehr hochwertig anzusehen ist. Trotz der guten Durchgrünung und der Übernahme bereits vorhandener Strukturen bedeutet die Bebauung des Geländes einen umfangreichen Eingriff in Natur und Landschaft.

Dabei ist in erster Linie die Versiegelung ausschlaggebend, die Auswirkungen auf die Faktoren Boden, Klima/Luft und Wasser hat. Dieser Eingriff kann nur in geringem Masse durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und Dachbegrünungen kompensiert werden.

Der Verlust bestehender Strukturen durch den Eingriff kann teilweise ausgeglichen werden, da begleitend zu den Baumassnahmen zahlreiche neue Vegetationsstrukturen entstehen (z.B. Feldgehölze entlang der Hohlwege) und auch die Privatgärten tragen zu einer neuen Vielfalt bei. Der Aufbau eines Siedlungsbildes mit einer Terrassierung durch Trockenmauern dient dem Ausgleich und Ersatz für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Die Flächen im Randbereich sollen im Rahmen der Massnahmen aufgewertet werden, intensives Grünland wird zu Obstwiesen und extensiven Weiden. Dadurch wird ein Siedlungsrand definiert, der dauerhaft ein Spektrum an verschiedenen Lebensräumen für die Tierwelt garantiert.

Insgesamt kann der Eingriff nicht vollständig innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden, so dass die Stadt Lahr auf ausserhalb liegenden Flächen Ausgleichsmassnahmen für das Bebauungsgebiet vornehmen muss.

Innerhalb der Gemarkung Langenwinkel werden entlang eines Waldrandes grundwassernahe Ackerflächen in extensive Wiesen umgewandelt, entlang der Entwässerungsgräben werden Feldgehölze gepflanzt. Desweiteren wird die Renaturierung der Schutter auf dem Areal des Stadtbahnhofes Lahr als Ausgleich angerechnet. Mit der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Bauabschnitten soll der zeitliche Ablauf festgelegt werden. Insbesondere der Beginn der Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen soll dadurch fixiert werden.

2.12 Immision, Lärmschutz

Die Stadt Lahr hat das Ingenieurbüro RS, Achern, mit der schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Die wesentlichen Aussagen werden nachfolgend zusammengefasst.

2.12.1 Beurteilungsgrundlage:

Bei Bebauungsplanverfahren sind die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – die massgebende Beurteilungsgrundlage.

Für ein Allgemeines Wohngebiet gilt:

WA-tags: 55dB(A)

WA-nachts 45dB(A)

Es wurden folgende Lärmquellen untersucht:

- Burgbühlstrasse (K 5340)
- geplante Haupterschliessungsstrasse des Baugebietes

Zur Beurteilung der Lärmeinwirkung sind für ausgewählte Punkte an den geplanten und bestehenden Bauten im Baugebiet sowohl im EG als auch im 1. OG die Mittelungspiegel für Tag und Nacht für die prognostizierte Verkehrsbelastung im Jahre 2010 berechnet worden. Die Pegel wurden mit den massgeblichen Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen.

2.12.2 Lärmquellen:

- a) Burgbühlstrasse: Die Verkehrswerte der Burgbühlstrasse (K 5340) wurden durch eine Zählung ermittelt und auf das Jahr 2010 hochgerechnet. Dazu wurde das abgeschätzte Verkehrsaufkommen aus dem Baugebiet addiert. Auf dem Teilstück nach Süden ergibt sich ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von 11660 Fahrzeugen, auf dem Stück nach Norden von 10580 Fahrzeugen.
- b) Haupterschliessungsstrasse: Auf der geplanten Haupterschliessungsstrasse wurden 1800 Fahrzeuge pro Tag prognostiziert.

2.12.3 Gesamtbelastung:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden bei den geplanten und bestehenden Häusern entlang der Burgbühlstrasse und der Haupterschliessungsstrasse um bis zu 15 dB (A) überschritten.

2.12.4 Lärmschutzfestsetzungen

- a) Aktive Lärmschutzmassnahmen:
Im Bereich des Grünstreifens zwischen der Burgbühlstrasse und der geplanten Bebauung wird die Anlage einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m über Geländeneiveau und einer Länge von ca. 170 m festgesetzt. Durch diese Wand werden bei den Erdgeschossen im betreffenden Abschnitt Verbesserungen um bis zu 7 dB (A) erreicht. Dadurch benötigen nun nur noch die erste Reihe der geplanten Häuser und die bestehenden Häuser entlang der Burgbühlstrasse zusätzlich passive Lärmschutzmassnahmen. Dies kann durch die Schalldämmung der Aussenbauteile erreicht werden.
- b) Passive Lärmschutzmassnahmen:
Die erste Reihe der geplanten Häuser und die bestehenden Häuser entlang der Burgbühlstrasse benötigen passive Lärmschutzmassnahmen. Dies kann durch die Schalldämmung der Aussenbauteile (Fenster der Schallschutzklasse 2 nach Norden und Süden und 5 nach Westen), durch die Minimierung der Wandöffnungen nach Westen und die Lage des Aussenwohnberieche nach Osten oder Südosten erreicht werden.
Die erste Reihe der geplanten Häuser entlang der Haupterschliessungsstrasse bis zur Einmündung der Sammelstrassen nach Norden und nach Süden benötigen ebenfalls passive Lärmschutzmassnahmen. Auch hier kann durch die Schalldämmung der Aussenbauteile (Fenster der Schallschutzklasse 3 nach Süden und Westen, bzw. nach Norden und Westen) sowie durch die Gestaltung der Wandöffnungen der geforderte Richtwert nach DIN 18005 erreicht werden.

2.12.5 Beurteilung:

Die Burgbühlstrasse und die Haupterschliessungsstrasse belasten das geplante Wohngebiet nur im westlichen Randbereich.

Die Lärmschutzfestsetzungen in Form einer Lärmschutzwand und die Festsetzung des Lärmpegelbereichs II-IV für die betroffenen Häuser entlang der Burgbühlstrasse und des Lärmpegelbereichs II für die betroffenen Häuser entlang der Haupterschliessungsstrasse sowie die daraus resultierenden bereits aufgeführten passiven Lärmschutzmassnahmen bieten einen ausreichenden Schutz gegen die Lärmbelastung.

2.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.13.1 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen bezüglich Dachform, -neigung, -eindeckung und –aufbauten orientieren sich am Ortsbild und lassen dem Bauherrn genügend Spielraum für individuelle Lösungen. Hinsichtlich der Dachform, -neigung, -eindeckung gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan, wobei nur Flach-, Sattel-, oder Pultdächer zulässig sind.

Bei Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern wird aus Gründen des Ortsbildes insbesondere auf eine harmonisch abgestimmte Gestaltung der einzelnen Baukörper Wert gelegt.

2.13.2 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Abweichend von den Bestimmungen zur Landesbauordnung wird die Anzahl notwendiger Stellplätze auf 1,5 pro Wohneinheit erhöht und festgesetzt. Dies begründet sich in der Tatsache, dass das öffentliche Personennahverkehrsnetz keine ausreichende Verknüpfung aufweist und die Innenstadt zu Fuss nicht mehr in einem angemessenen Zeitrahmen erreichbar ist. Auch der Radverkehr zur Innenstadt wird auf Grund der topographischen Verhältnisse keine grosse Rolle spielen. Um die Aufenthaltsqualität der Anliegerstrassen nicht zu beeinträchtigen soll der Strassenraum zudem weitgehendst vom ruhenden Verkehr freigehalten werden.

2.13.3 Gestaltung von Freiflächen

Die Freiflächengestaltung ist aus ökologischen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten ein den Städtebau und damit das Gesicht des Plangebiets prägendes Element.

Die Festsetzung der geschnittenen Hecken im Vorgartenbereich, die Beschränkung der Ein- und Ausfahrtsbereiche in den Stützmauern und die Festsetzungen über Garagen und Carports wurden in Hinblick auf das Strassenbild getroffen. Der Strassenraum insbesondere der Anliegerstrassen soll optisch primär durch die Trockenmauern, die durchgehenden Hecken und die Bebauung begrenzt werden.

Zudem sind Ausgleichsfestsetzungen gem. § 1a Abs. 3 BauGB auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Daher sollte die Freiflächengestaltung eine besondere Berücksichtigung finden. Aufgrund dessen ist zur Überprüfung der Grünfestsetzungen die Einreichung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes zum Bauantrag unerlässlich.

2.13.4 Werbeanlagen, Antennen

Die Einschränkung in der Verwendung von Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten.

Die Beschränkung von Parabolantennen auf eine Antenne pro Gebäude auf der strassenabgewandten Seite hat die Intention ein harmonisches Ortsbild zu erhalten.

3.0 Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Stadt Lahr voraussichtlich durch die geplante Massnahme entstehen, betragen (ohne Berücksichtigung von Erschliessungsbeiträgen):

Grunderwerb und Vermessung	EUR	1.12	Mio
Strassenbau und Beleuchtung	EUR	3.75	Mio
Regenwasserführung, -versickerung	EUR	0.36	Mio
Wasserbecken einschliesslich Technik	EUR	0.13	Mio
Kanalbau inkl. Staukanal	EUR	1.28	Mio
öffentl. Grünanlagen	EUR	0.51	Mio
Anlage der Ausgleichsflächen intern (inkl. Pflege der ersten 5 Jahre)	EUR	0.41	Mio
Anlage der Ausgleichsflächen ausserhalb Hosenmatten II			
Limbruchmatte	EUR	0.15	Mio
Kindergarten 2 Gruppen, ca. 2000 m ³ (o. Grundstück)	EUR	0.76	Mio
GESAMT	EUR	8.67	Mio

Trockenmauern EUR 179/m²
Die Trockenstützmauern werden von privater Seite und auf privatem Grund errichtet.

4.0 Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet (WA)	12,1 ha	56,0 %
Verkehrsfläche	3,1 ha	14,4 %
Öffentliche Ausgleichsfläche	0,7 ha	3,3 %
Öffentliche Grünfläche (einschl. Kinderspielplatz)	0,6 ha	2,8 %
Wohnbaufläche	16,5 ha	76,5 %
Private Grünfläche (Ausgleichsfläche)	5,1 ha	23,5 %
Plangebietsgrösse	21,6 ha	100,0 %

Anzahl der Wohneinheiten: ca. 271 WE a 2,5 Bewohner
Anzahl der Bewohner: ca. 680 Ew



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin