

## Bebauungsplan HOSENMATTEN II, 3. Änderung

### Begründung

#### A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	19.03.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB	14.08. – 15.09.2017
Offenlegungsbeschluss	19.03.2018
Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	03.04. – 04.05.2018
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	23.07.2018
Öffentliche Bekanntmachung	28.07.2018

#### B Begründung

##### 1. Allgemeines

###### 1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Kernstadtbereich der Stadt Lahr, im Nordosten von Burgheim. Im Norden und Osten grenzt es an die freie Landschaft mit dem Waldgebiet Altvater und der Vorbergzone Richtung Heiligenzell. Im Süden schließt das Wohngebiet Hosenmatten I an. Der 1. Bauabschnitt des Baugebietes Hosenmatten II mit dem in Nord-Südrichtung verlaufenden Hohlweg bildet die westliche Begrenzung.

Das Areal ist geprägt durch die exponierte Südwestlage mit freier Sicht auf den Schuttlindenberg und in die Rheinebene. Es weist ein kleinparzelliertes Nutzungsmuster auf. Neben Kleingartennutzung sind dies in erster Linie Grünland, Obstwiesen und Äcker. Zudem findet man aufgelassene Parzellen in verschiedenen Sukzessionsstadien. Charakteristisch für die Vorbergzone sind Böschungen, die das Gelände terrassieren.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flurstücksnummern 1591, 1595+1596, 1605-1607, 1622/1, 1623+1624, 1626/1, 1627, 1628/1+2, 1629-1631, 1632/1, 1634-1644, 1647-1649, 1655-1663 komplett und die Flurstücke 1578, 1590, 1592, 1592/1, 1593+1594, 1597-1604, 1608-1612, 1617, 1652-1654, 1669, 1677, 8950 teilweise.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 9,3 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

## 1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Das Konzept zum Bebauungsplan HOSENMATTEN II geht auf einen städtebaulichen Wettbewerb aus dem Jahr 1999 zurück. Das daraus hervorgegangene Siegerbüro wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt. Damit wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines gehobenen Wohnbaugebietes am nördlichen Rand der Lahrer Kernstadt geschaffen.

Der Bebauungsplan HOSENMATTEN II ist seit dem 31.7.2004 rechtsverbindlich. Der 1. Bauabschnitt (ca. 7,2 ha) ist erschlossen und inzwischen zum größten Teil aufgesiedelt. Für den 2. Bauabschnitt (ca. 9,3 ha) wurde mittlerweile das Umlegungsverfahren durch die mit der Durchführung beauftragte STEG Stadtentwicklung GmbH weiter vorangetrieben. Die Zuteilung der Bauplätze steht kurz vor dem Abschluss.

Im ersten Bauabschnitt gab es bereits zwei Bebauungsplanänderungen auf Erfahrungen aus der Genehmigungspraxis aufbauend:

- a) Die zulässige Bautiefe wurde im Einfamilienhausbereich von 8 auf 10 Meter erweitert, ohne das Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen.
- b) Die Baulinie südlich der Kirschbaumallee wurde um 3 Meter zurückversetzt.

Diese Änderungen haben sich bewährt und werden nun auf den 2. Bauabschnitt (HOSENMATTEN II, 3. Änderung) übertragen, auch um damit die Gleichbehandlung der Bauherren zu gewährleisten.

Das Baugebiet HOSENMATTEN II (1. Abschnitt) wurde von Käufern sehr gut angenommen und es sind nur noch einzelne Bauplätze verfügbar. Nachdem ein Großteil bebaut wurde, zeigen sich jedoch einige Verbesserungsmöglichkeiten bzw. Kritikpunkte. Diese finden bei der 3. Änderung des Bebauungsplans Berücksichtigung. Daneben besteht im Hinblick auf eine ökologische/städtebauliche Optimierung punktueller Änderungs-/Präzisierungsbedarf für einzelne Teilbereiche des 2. Bauabschnitts.

Folgende zusätzliche Änderungen sind Gegenstand der 3. Änderung:

- c) Quartiersplatz mit angrenzender Bebauung

Der Bebauungsplan HOSENMATTEN II setzt im zweiten Bauabschnitt, in der Gebietsmitte, einen Quartiersplatz fest. Zentraler Entwurfsgedanke war, hier zusammen mit den angrenzenden Gebäuden eine Quartiersmitte zu schaffen, die über Laden-/Gaststätten-nutzungen bzw. Dienstleistung in den Erdgeschossen entsprechend belebt wird. Der Bebauungsplan hat daher auch für die Erdgeschosszonen neben einer Wohnnutzung explizit diese Nutzungen zugelassen.

Bei der nördlichen platzbegrenzenden Bebauung ist ein ca. 90 Meter langer zwei- bis dreigeschossiger Gebäudekörper zulässig und es sind zwei Baulinien festgesetzt. Der dem Bebauungsplan HOSENMATTEN II zu Grunde liegende städtebauliche Wettbewerb sah für diesen Bereich 7- 8 sogenannte Stadtreihenhäuser (rund 18 Meter tiefe Atriumhäuser) mit einer möglichen gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss vor. In der Summe wären ohne eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss maximal 28 Wohneinheiten in dem Gebäuderiegel zulässig.

Das Baufenster für die südliche Platzbegrenzung sieht ebenfalls eine ca. 90 Meter lange dreigeschossige Bebauung vor, mit einer 10 Meter breiten Zäsur im westlichen Bereich, die

nur eingeschossig ausgeführt werden darf. Hier wären maximal 25 bis 26 Wohneinheiten möglich.

Folgende Ziele werden hier mit der 3. Änderung verfolgt:

Durch Auflösung der beiden ursprünglich rund 90 Meter langen Baukörper nördlich und südlich des Platzes in Einzelbaukörper mit Maximallängen von ca. 38 - 45 Metern im Norden und ca. 28 Metern im Süden wird eine kleinteiligere straßen-/platzbegleitende Bebauung geschaffen. Die maximal zulässigen Wohneinheiten werden auf 9 WE pro Gebäude im Bereich der südlich gelegenen Bebauung festgesetzt und im Bereich nördlich des Platzes auf in der Summe maximal 28 WE für beide Gebäudekörper.

Der Platz selbst war bisher als eher städtisch geprägte versiegelte gepflasterte Fläche konzipiert. Die Erfahrungen aus dem 1. Bauabschnitt und die Erkenntnisse aus dem Einzelhandels-/Nahversorgungskonzept der Stadt Lahr zeigen auf, dass eine Belegung der Erdgeschosszonen mit Laden-/Gaststättennutzungen im Bereich des Quartiersplatzes nicht realistisch ist. Auf Grund der geänderten Nutzungsvoraussetzungen wird die Fläche überwiegend als Grünfläche mit größerem Baumbesatz und Sitz- (eventuell Spiel)möglichkeiten gestaltet. Gegenüber dem bisherigen Platzkonzept ergibt sich somit eine geringere Versiegelung. Innerhalb der Platzfläche wird ein Baufenster für einen Kiosk/Nahversorger, eventuell mit Bewirtung, festgesetzt. (Hier wäre auch eine Pedelec-Station sinnvoll zu verorten.) Mit dem Standort auf dem Platz wird die Option für eine Nahversorgung aufrechterhalten, wenn das Gebiet vollständig aufgesiedelt ist. (Das Einzelhandels-/Nahversorgungskonzept hält eine Bäckerei und/oder einen Kiosk im Sinne einer verbesserten Nahversorgung für sinnvoll. Ein größerer Nahversorger oder eine Einzelhandelsagglomeration erscheint laut Gutachten aber kaum möglich.)

Auf der Südseite werden analog zum 1. Bauabschnitt Senkrechtparkplätze kombiniert mit einer Baumreihe angeordnet, um zum einen eine größere Anzahl von Parkplätzen anbieten zu können und um den Straßenraum mit zusätzlichen Bäumen aufzuwerten. Als Ausgleich für die dafür notwendige Reduzierung des südlich gelegenen Baugrundstücks wird eine Teilfläche des Parkstreifens als private Stellplätze dem Baugrundstück zugeschlagen, sodass hier die Flächenbilanz nahezu gleich bleibt.

#### d) Private Stützmauern

Die im Bebauungsplan HOSENMATTE II festgesetzten Stützmauern definieren den Straßenraum und ermöglichen größtenteils ebene Gartenflächen. Der Aufbau eines Siedlungsbildes mit der Terrassierung durch Trockenmauern dient als Ausgleich und Ersatz für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Ein Ausgleich für weitere Schutzgüter ist damit nicht verbunden. Bei der Umsetzung im 1. Bauabschnitt wurde deutlich, dass auf Grund der fehlenden Festsetzung einer Maximalhöhe unverhältnismäßig hohe Wände entstehen können und diese gestalterisch teilweise auch nicht befriedigen.

Darauf wird wie folgt reagiert:

Festsetzen einer Minimal- und Maximalhöhe in einem Höhenfenster von 1,00 bis 1,70 Meter

Für weiteren Bedarf an Hangabstützung (insbesondere im östlichen steileren Bereich) ist eine zusätzliche Mauer auf dem Grundstück zurückversetzt möglich, die im vorderen verbliebenen Bereich mit Hecken/Sträuchern zu bepflanzen ist. Die erforderlichen Festsetzungen zu Material und Ausführung der Trockenmauern werden mit der 3. Änderung entsprechend präzisiert.

e) Dachausstiege bei Flachdächern

Mit der Höhenstaffelung der Baukörper entlang des Hanges und der darauf abgestimmten Höhenbeschränkung der einzelnen Baukörper soll eine Aussicht Richtung Süd, Süd-West zumindest aus den Obergeschossen gewährleistet werden. Mit dem laut Bebauungsplan HOSENMATTE II zulässigen Dachausstiegen (beschränkt auf ein Viertel der Gebäudelänge) zeigte sich im 1. Bauabschnitt (insbesondere im Bereich der Kirschbaumallee), dass diese Dachausstiege zu deutlichen Einbußen bei der Aussicht der Oberlieger führten und zudem den zwei bis dreigeschossigen Baukörpern zusätzliche Höhen verliehen, die je nach Blickwinkel teilweise wie ein weiteres Geschoss wirken.

Es wird daher im Bereich der Mehrfamilienhäuser nördlich und südlich des Quartiersplatzes auf Dachausstiege bei Flachdächern verzichtet. Im übrigen Änderungsbereich werden Dachausstiege bei Flachdächern entsprechend strenger reglementiert, so dass diese nur geringfügig in Erscheinung treten (geringere Höhenüberschreitung der Attika und geringeres Volumen).

f) Solaranlagen auf Flachdächern

Die verfahrensfreien Anlagen für solare Energiegewinnung sind nicht genehmigungspflichtig und der Bebauungsplan HOSENMATTE II trifft hierzu keine Festsetzungen. Im 1. Bauabschnitt zeigte sich, dass die errichteten aufgeständerten Anlagen auf Gebäuden mit Flachdächern deutlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild sowie auf die Aussicht der Oberlieger haben.

Daher wird mit der 3. Änderung die Höhe der Solaranlagen entsprechend reglementiert, ohne dabei die erzielbaren Energieerträge einzuschränken.

g) Position/Größe der Baufenster für Garagen/Carports

Im bestehenden Bebauungsplan sind die Baufenster für Garagen und Carports in ihren Abmessungen sehr eng begrenzt.

Durch ein Aufweiten insbesondere in den Bereichen der Doppelhausgrundstücke wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplans den künftigen Bauwilligen mehr Spielraum in der Anordnung der Carports/Garagen ermöglicht, ohne dabei die überbaubare Fläche zu erhöhen.

h) Große Doppelhausgrundstücke

Im Bebauungsplan HOSENMATTE II sind im vorgesehenen 2. Bauabschnitt acht Doppelhausgrundstücke mit Grundstücksgrößen von ca. 660–860 m<sup>2</sup> festgesetzt. Hintergrund war, hier einen Nutzungsmix anbieten zu können. Bereits im 1. Bauabschnitt zeigte sich, dass Doppelhausgrundstücke in dieser Größenordnung so gut wie nicht vermarktbar sind.

Daher werden in der 3. Änderung die Festsetzungen dahingehend geändert, dass für diese Grundstücke eine Einzelhausbebauung möglich ist.

i) Reihen-/Doppelhausgrundstücke im Süden des 2. Bauabschnittes

Die im Bebauungsplan HOSENMATTE II festgesetzte Bauweise ermöglicht sowohl Reihen- als auch Doppelhäuser. Ein Investor hat Interesse hier sogenannte Kettenhäuser zu errichten. Dabei handelt es sich um eine reihenhausähnliche Bebauung, die über zwischengeschaltete Garagen verbunden ist. Grundsätzlich entspricht dieser Bautyp der städtebaulichen Intention neben einer Einzelhausbebauung auch Bauformen für eine breite gefächerte Bewohnerschaft anbieten zu können. Eine erweiterte Ausnutzung der Grundstücke geht nicht damit einher.

Daher wird mit der 3. Änderung neben einer Doppelhausbebauung auch eine Kettenhausbebauung zugelassen.

j) Erweiterung Baufenster südlich Anliegerstraße 7

Um bei der Positionierung des Baukörpers mehr Flexibilität zu gewähren, wird das Baufenster in Ost-West-Richtung erweitert. Dabei bleiben die Baulinie und die städtebaulichen Kennzahlen (Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl) bestehen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal 8 beschränkt. Im Süden wird für das notwendige Versetzen der bestehenden Garage (auf Grund des Straßenausbaus Hosenmattenweg) ein Baufenster für Garagen/Carports/Stellplätze festgesetzt.

k) Verlegen Fußweg zwischen Spielplatz und Kindergarten

Der Bebauungsplan HOSENMATTE II setzt zwischen dem Kindergarten- und dem Spielplatzgrundstück einen Fußweg fest, der im weiteren Verlauf Richtung Nord-Osten auf den Hegweg mündet. Er dient der fußläufigen Verbindung in das Naherholungsgebiet Altwater. Durch die Wegeführung im unteren südlichen Bereich ergibt sich ein ungünstiger Zuschnitt des Spielplatzgrundstücks (spitz zulaufendes Dreieck). Mit der Verlegung nach Osten an die Grundstücksgrenze kann der Zuschnitt in Kombination mit dem angrenzenden Kindergarten flexibler und besser gestaltet werden.

l) Wendeanlagen

Auf Grund vorhandener konkreter Hochbauplanungen kommt es in den Anliegerstraßen 11 und 13 zu geringfügigen Verschiebungen der Wendeanlagen in Ost-Westrichtung. Eine größere Flächenversiegelung geht damit nicht einher.

### 1.3 Städtebauliche Zielsetzung

Bei der Entwicklung des Gesamtgebietes Hosenmatten II und dem nun anstehenden 2. Bauabschnitt (B-Plan HOSENMATTE II, 3. Änderung) ist die städtebauliche Zielsetzung, 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 großteils parallel zum Hang unterstrichen. Dadurch entstehen Erschließungsstraßen, die zusammen mit den Trockenmauern eindeutig definierte Straßenräume bilden. Die Terrassierung ermöglicht außerdem eine nach Süden ausgerichtete Bebauung, die zum einen die passive Sonnenenergie optimal nutzt sowie einen Weitblick in die Rheintalebene und auf den Schutterlindenberg ermöglicht.

Neben den landschaftlichen Besonderheiten unterstreicht auch die Gebäudevielfalt die eigene Prägung der Wohnbebauung. Durch die Terrassierung entstehen lineare Bauungsbänder, 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 Bebauung mit überwiegend Doppel- /Kettenhäusern und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Im Norden und Osten ist eine weniger dichte Bebauung mit Doppel- und Einfamilienhäusern geplant.

Da die Stadt Lahr ein gehobenes Wohngebiet entwickeln möchte, liegt die Zahl der Einwohner pro ha Bruttowohnbaufläche mit 60 EW/ha unterhalb der Vorgabe des Flächennutzungsplans, der 80 für die Kernstadt EW/ha vorsieht.

#### 1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan HOSENMATTEN II, 3. Änderung wird im sogenannten Regelverfahren aufgestellt. Gemäß den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 2 Abs. 4 BauGB wurde für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht, der Bestandteil dieser Begründung ist, zusammengefasst.

#### 1.5 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist der Bereich des Bebauungsplans HOSENMATTEN II, 3. Änderung als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Die vorliegende Planung entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

### 2. Planinhalte

#### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ein Allgemeines Wohngebiet ist festgesetzt, damit neben der überwiegend angestrebten Wohnnutzung auch Praxen, kleinere Büroeinheiten und Läden eingerichtet werden können. Zum Schutz des Wohncharakters wird die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung durch Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

In der Gebietsmitte wird eine Fläche für den Gemeinbedarf, Kindertagesstätte ausgewiesen. Damit kann der Bedarf an einer Kinderbetreuungseinrichtung innerhalb des Gesamtgebietes Hosenmatten II abgedeckt werden.

Innerhalb der Platzfläche wird ein Baufenster mit der Bezeichnung Platz-Pavillon für einen Kiosk/Nahversorger, eventuell mit Bewirtung festgesetzt. Mit dem Standort auf dem Platz wird die Option für eine Nahversorgung aufrechterhalten, wenn das Gesamtgebiet vollständig aufgesiedelt ist.

## 2.1.2 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 es ein elementares Instrument.

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

Im Südwesten des Plangebietes ist in den Nutzungsbereichen 3, 5, und 6 die GRZ bis auf 0,3 bzw. 0,4 und die GFZ auf 0,6 bzw. 1,1 erhöht, um die städtebauliche Dichte der angrenzenden Bebauung fortzuführen.

Nördlich der Haupterschließungsstraße, im Nutzungsbereich 4, ist eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,4 zulässig. Diese höhere Dichte macht es möglich, den Straßen- und Platzraum zusammen mit der südlichen und östlichen Bebauung (Nutzungsbereiche 5 und 7) klar zu definieren.

Bei der Nutzung „Platz-Pavillon“ im Bereich des zentralen Platzes wird eine maximale Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit steht eine ausreichend große Fläche für die oben genannte Kiosk/Nahversorgernutzung zur Verfügung.

Werden Tiefgaragen mit entsprechender Überdeckung gebaut, dann ist deren Versiegelung bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht zu berücksichtigen. Mit dieser Regelung soll der finanzielle Aufwand zum Bau einer Tiefgarage und das damit verbundene Freihalten der Grünflächen honoriert werden.

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

Eine Überprüfung der Voraussetzungen für die Überschreitungen bei der GRZ, GFZ (Nutzungsbereich 4) 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:

- Parkierung fast vollständig in Tiefgaragen, dadurch mehr begrünte Flächen, keine Emissionen durch Parkierungsverkehr
- Durch vorgelagerte und seitlich angrenzende Grünbereiche und Abstände zur Nachbarbebauung ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet
- Festsetzungen zur Begrünung von nicht bebauten Flächen und Dächern
- Geringerer Flächenverbrauch im Außen- durch Verdichtung im Innenbereich

Die Zahl der Vollgeschosse im Bereich der privaten Grundstücke 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 den Bauherren dadurch ein Spielraum.

Mit der zwingenden Festsetzung von zwei Vollgeschossen im Nutzungsbereich 7 soll die Ausbildung einer Platzkante östlich des Quartiersplatzes gesichert werden.

Bei der Nutzung „Platz-Pavillon“ wird maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Zusammen mit der zulässigen Grundfläche wird somit gewährleistet, dass der Gebäudekörper den Platz städtebaulich nicht dominiert.

Die Festlegung einer Mindesttraufhöhe entlang der Straßen ermöglicht eine klare Definition der Straßen- und Platzräume. Die maximal zulässige bauliche Höhe gewährleistet die Staffelung der Gebäude und den Weitblick. Die Höhenbeschränkungen von Dachaufbauten (Anlagen zur solaren Energiegewinnung, Dachausstiege bei Flachdächern) dienen dazu, den Ausblick der Oberlieger nicht unverhältnismäßig einzuschränken.

Die Anzahl der Wohneinheiten ist bei den Einzel-/Doppelhäusern bzw. Kettenhäusern auf maximal 2 beschränkt, um die Kleinteiligkeit des Wohngebiets zu gewährleisten und die Anzahl der notwendigen Stellplätze zu begrenzen. Auf den größeren Grundstücken am zentralen Platz (Nutzung 4, 5) und südlich der Anliegerstraße 7 (Nutzung 6) sind Mehrfamilienhäuser mit 8 bis 15 Wohneinheiten möglich; um unterschiedliche Wohnformen im Gebiet zu ermöglichen.

## 2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, meist in Form von Einzel- und/oder Doppelhäusern. Die Festsetzungen begründen sich in den unter Ziffer 2.1 genannten städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen, wobei eine Anlehnung an die bestehenden Wohnhaustypen im 1. Bauabschnitt Hosenmatten II erfolgt.

Mit den Festsetzungen zu den besonderen Bauweisen b, Doppel- Kettenhäuser (Nutzung 3), und b1, Doppel- und Einzelhäuser (Nutzung 2b), wird den Bauherren unter Wahrung der städtebaulichen Grundstruktur Spielraum bei der Gebäudetypenwahl ermöglicht.

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. Mit der Festsetzung von Baulinien südlich der Erschließungsstraßen und östlich des Platzes wird eine klare Definition der Straßen- und Platzräume gewährleistet. Um der Zielsetzung einer ausreichenden Durchgrünung und Durchlüftung gerecht zu werden, sind im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung getrennte Baufenster mit einem Abstand von mindestens 7,0 m festgesetzt.

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

### 2.2.1 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten

Pro Grundstück ist nur eine Nebenanlage (Gerätehütte o.Ä.) zulässig. Dabei gilt, dass Nebenanlagen bis 20 m<sup>3</sup> Rauminhalt im rückwärtigen Bereich (Garten) anzuordnen sind und Nebenanlagen über 20 m<sup>3</sup> Rauminhalt nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Ihre Maximalgröße ist unter Ziffer 5.1 in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführt.

Diese Festsetzungen sollen eine weitgehende Freihaltung der Grün- und Vorgartenzonen gewährleisten.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll eine Beeinträchtigung des Straßenbildes vermieden bzw. sollen die Gartenbereiche offen gehalten und vor Störungen geschützt werden.

Die Regelung der Zufahrtsbreiten erfolgt zur Flächeneinsparung und Ortsbildpflege.

### **3. Erschließung, Stützmauern**

#### **3.1 Erschließung**

Die äußere Erschließung des Bebauungsgebiets erfolgt von Westen über die vorhandene Haupteerschließung Kirschbaumallee (Hosenmatten II, 1. Bauabschnitt). Die innere Erschließung erfolgt über eine Sammelstraße in Nord-Südrichtung und daran anschließende Anliegerstraßen in Ost-Westrichtung. Im Osten verbinden zwei Wendeschleifen die Anliegerstraßen. Dies gewährleistet eine gute Orientierung und kurze Wege.

Die Fahrbahnbreiten sind entsprechend des Verkehrsaufkommens dimensioniert. Entlang der Haupteerschließungsstraße und der Sammelstraße sind beidseitig bzw. einseitig (Sammelstraßen) Gehwege und Grünstreifen mit Baumreihen angeordnet.

Der ruhende Verkehr soll überwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Zusätzlich sind entlang der Sammelstraße und der Haupteerschließung Parkstreifen vorgesehen.

Es entstehen insgesamt vier fußläufige Verbindungen zur freien Landschaft (Vorbergzone und Altvater) im Norden und Osten des Plangebietes und 4 Anschlusswege an den bestehenden Hohlweg, westlich des Gebietes. Dabei wird der Verlauf des bereits bestehenden Feldweges im Nordosten größtenteils übernommen. Die übrigen Verbindungen zur freien Landschaft bzw. zum Hohlweg ergeben sich aus der Weiterführung der neuen Sammel- und Anliegerstraßen. Damit wird den Bedürfnissen der Fußgänger Rechnung getragen.

Die Buslinie 107 wird künftig das Gebiet Hosenmatten II mit der Innenstadt verbinden. Die Bushaltestelle wird im Bereich des Quartiersplatzes entlang der Haupteerschließungsstraße angeordnet.

#### **3.2 Stützmauern**

Entlang der Anlieger- und Sammelstraßen werden ein- bzw. beidseitig Stützmauern als Trockenmauern erstellt. Sie definieren den Straßenraum und ermöglichen im Norden und Westen des Plangebietes größtenteils ebene Gartenflächen. Gleichzeitig wird die bereits bestehende Terrassierung durch die Trockenmauern entsprechend der Entwicklung der Kulturlandschaft weiterentwickelt. 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. Die Festsetzungen zu den minimalen und maximalen Höhen und der Ausführungsart gewährleisten ein einheitliches Erscheinungsbild, gleichzeitig bleibt für die Bauherren ausreichend Spielraum bei der Herstellung der Trockenmauern.

#### **4. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**

Auf den im Plan gekennzeichneten Grundstücken sind Leitungsrechte 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. Sie dienen der Sicherstellung der Abwasserleitungsführung.

Hausmülltonnen sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen und am Abholtag im öffentlichen Straßenraum abzustellen.

#### **5. Öffentlicher Raum /öffentliche Grünflächen**

Der Quartiersplatz als Freifläche soll den Anwohnern Aufenthaltsqualität bieten. Dabei wird der westliche Teil als Grünfläche mit größerem Baumbesatz und Sitz- (eventuell Spiel) Möglichkeiten gestaltet. Der östliche Teil ist als befestigter Platz um den „Platz-Pavillon“ konzipiert.

Zentral im Gebiet im Anschluss an die Kindertagesstätte ist ein Kinderspielplatz für Kinder bis 6 Jahre angeordnet.

#### **6. Umweltbelange, Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

##### **6.1 Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs**

Die Festsetzungen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden zum einen aus gestalterischen bzw. grünordnerischen Gründen getroffen. So gliedern und prägen die festgesetzten Hecken an den nördlichen Seiten der Privatgrundstücke den öffentlichen Straßenraum; die festgesetzten Baumpflanzungen werten ebenfalls die Straßenräume auf bzw. zeichnen den Verlauf des im nordöstlichen Bereich bestehenden Fußweges nach. Zum anderen sind die festgesetzten Maßnahmen (Baumpflanzungen in Privatgärten, Ergänzung von Gehölzstrukturen (F 4), Anpflanzen von Hecken (Hecken entlang der Straßen + F3), Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und nördlich der Haupteinschließung Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs, wie sie bereits im Bebauungsplan HOSENMATTE II festgesetzt waren.

Die Regelungen zur Ausführungsart der Kfz-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen, Straßen-/ Außenbeleuchtung, Dachbegrünung von Flachdächern und Außenbauteilen aus Kupfer, Zink oder Blei werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen.

##### **6.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Das Planungsgebiet weist 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.

Das Ausgleichsflächenkonzept des Bebauungsplans HOSENMATTE II aus dem Jahr 2004 ist nach wie vor rechtsgültig und umzusetzen. Einige Flurstücke der für den zweiten Bauabschnitt von Hosenmatten II (2004) festgelegten Ausgleichsmaßnahmenflächen im „Ausgleichsgürtel“ befinden sich aktuell (2/2018) noch nicht im Eigentum der Stadt Lahr. Sie sind in städtisches Eigentum zu übernehmen. Für den Fall, dass nicht alle Flächen erworben

werden können, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde 2008 ein Vertrag geschlossen, dass als alternative Ersatzmaßnahme die Schutterrenaturierung „Innenstadt Südwest“ angerechnet werden kann. Diese externe Maßnahme wurde bereits umgesetzt. Zusammen mit der durchgeführten Schutterrenaturierung „Ehemaliger Stadtbahnhof“ und der Wiesenherstellung „Limbruchmatten“ wurden somit alle externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen - auch für den Bereich HOSENMATTEN II, 3. Änderung realisiert. Mit den im Bebauungsplan HOSENMATTEN II, 3. Änderung festgesetzten internen Ausgleichsmaßnahmen, die aus dem Bebauungsplan HOSENMATTEN II übernommen wurden, kann der naturschutzrechtliche Ausgleich vollständig erbracht werden.

Zu den Ergebnissen der Umweltprüfung und der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung wird auf den Umweltbericht verwiesen, der Teil der Begründung ist.

Zur Artenschutzrechtlichen Prüfung und den daraus resultierenden Maßnahmen wird auf den Umweltbericht Kapitel 5 „Kurzdarstellung der Ergebnisse“ (Seite 38) verwiesen.

### 6.3 Waldumwandlung

Für die geplante Bebauung muss eine mit Bäumen bestockte Fläche in Anspruch genommen werden. Nach dem Urteil der Forstbehörde handelt es sich bei dieser Fläche um "Wald". Nach § 9 Landeswaldgesetz, wird eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich. Als Ausgleich für die Waldumwandlung kann eine Aufforstungsfläche auf einer städtischen Fläche in Kuhbach in Anrechnung gebracht werden. Details zu Art Umfang und Lage der Maßnahmenflächen werden im Antrag auf Waldumwandlung (gemäß § 9 LWaldG) dargestellt.

### 6.4 Umweltbericht

Gemäß den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 2 Abs. 4 BauGB wurde für den Bebauungsplan Hosenmatten II, 3. Änderung eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht zusammengefasst, der Bestandteil der Begründung ist (siehe Anlage).

Gegenstand des Umweltberichts ist die Prognose der Umweltauswirkungen, die durch die mit dem Bebauungsplan HOSENMATTEN II, 3. Änderung vorbereiteten zulässigen Nutzungen eintreten werden. Sie betrachtet die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Landschaftsbild/Erholung sowie Mensch/Gesundheit. Daraus wird abschließend eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz abgeleitet. Diese zeigt im Ergebnis, dass die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere//Pflanzen/biologische Vielfalt ausgeglichen werden und für die übrigen Schutzgüter die 3. Bebauungsplanänderung zu geringfügigen Verbesserungen der Schutzgutausprägung führt.

## 7. Örtliche Bauvorschriften

### 7.1 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen zu Dachform, -neigung, -eindeckung und -aufbauten orientieren sich am Ortsbild in der Umgebung und lassen dennoch genügend Spielraum für individuelle Lösungen. Die Höhenbeschränkungen von Dachaufbauten (Anlagen zur solaren Energiegewinnung, Dachausstiege bei Flachdächern) dienen dazu, den Ausblick der Oberlieger nicht unverhältnismäßig einzuschränken.

Bei Doppel-, Ketten- und Mehrfamilienhäusern in Reihe wird aus Gründen des Ortsbilds auf eine harmonisch abgestimmte Gestaltung der einzelnen Baukörper Wert gelegt.

Die Begrünung von Flach-, Carport- und Garagendächern wird festgesetzt, um die Folgen der Versiegelung zu minimieren und das Grünvolumen zu erhöhen.

## 7.2 Gestaltung von Freiflächen

Nicht bebaute Flächen sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen. Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte Steingärten) sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig.

Die Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen werden getroffen, um einen gleichmäßigen, dem Ortsbild und der natürlichen Topografie angepassten Geländeverlauf zu gewährleisten.

Ebenso wie die Gestaltung der Müllstandorte wird die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Hinblick auf das Orts- und Straßenbild festgesetzt. Der öffentliche Raum soll primär durch die festgesetzten Stützmauern, Hecken und die Bebauung gegliedert und optisch begrenzt werden.

## 7.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser der Dachflächen soll aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten in bewirtschaftete Zisternen geleitet und somit zeitlich verzögert und nur teilweise der Kanalisation zugeführt werden.

## 7.4 Stellplatzverpflichtung, Stellplätze und Zufahrten

Abweichend von den Bestimmungen zur Landesbauordnung wird die Anzahl notwendiger Stellplätze auf 1,5 pro Wohneinheit erhöht und festgesetzt. Dies begründet sich in der Grundstruktur des Gebietes und der Tatsache, dass das öffentliche Personennahverkehrsnetz keine dichte Vertaktung aufweist. Innenstadt, Arbeitsplätze sowie Versorgungseinrichtungen sind zu Fuß nicht mehr in einem angemessenen Zeitrahmen erreichbar. Auch der Radverkehr zu diesen Zielen wird auf Grund der topographischen Verhältnisse keine wesentliche Rolle spielen. Um die Aufenthaltsqualität der Anliegerstraßen nicht zu beeinträchtigen, soll der Straßenraum zudem weitestgehend vom ruhenden Verkehr freigehalten werden.

## 7.5 Werbeanlagen, Antennen

Die Einschränkung von Werbeanlagen erfolgt aus gestalterischen Gründen.

Die Beschränkung von Parabolantennen auf den Gebäuderückseiten hat die Intention, im öffentlichen Straßenraum ein harmonisches Gesamtbild zu erhalten.

## 8. Zum Entwässerungssystem

Die Flächen im Plangebiet sind originärer Bestandteil des mit Datum vom 6. Februar 2009 genehmigten Generalentwässerungsplanes der Stadt Lahr. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Mit dem Bau eines neuen Regenwasserableitungssammlers wird das anfallende Oberflächenwasser des im Trennsystem erschlossenen Baugebietes direkt in die Schutter abgeleitet.

Der Trassenverlauf erstreckt sich ab dem Baugebiet Hosenmatten II in südlicher Richtung über den Hosenmattenweg, das Gelände des Ortenauklinikums über die Altvaterstraße, Stefaniestraße und Willy-Brandt-Straße mit Zulauf in die Schutter am vorhandenen Brückenbauwerk. Der neue Regenwasserableitungssammler wird eine Gesamtlänge von ca. 1.100 m haben. Die Kanalbaumaßnahme wird in vier Bauabschnitten in den Jahren 2017 bis 2020 durchgeführt.

Die Versickerung von Oberflächenwasser wurde gutachterlich überprüft, scheidet aber aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse (Lösslehm) in Verbindung mit dem teilweise stark hängigen Gelände aus. Daher setzt sich das Entwässerungssystem aus den beiden Komponenten Verringerung/Begrenzung der Versiegelung und dezentrale Rückhaltung von Regenwasser zusammen.

Für jedes Grundstück wird im Rahmen der Entwässerungsplanung individuell das Volumen zur Regenwasserspeicherung in bewirtschafteten Zisternen definiert. Die privaten Regenspeicher mit gedrosseltem Abfluss vermindern die Abflussspitzen und ermöglichen die private Regenwassernutzung auf den Grundstücken.

Die Regenspeicher sollen mindestens ein Gesamtvolumen von 4 m<sup>3</sup> besitzen und davon 2,5 m<sup>3</sup> als Pufferspeicher mit gedrosseltem Abfluss zur Rückhaltung aufweisen. Der gedrosselte Abfluss sollte auf einen Wert von 0,5 l/s eingestellt werden.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen wird, bis auf einen Staukanal im der Anliegerstraße 7, ungedrosselt dem Kanalnetz zugeführt.

## **9. Immissionen**

### **9.1 Hubschrauberlandeplatz Ortenauklinikum Lahr-Ettenheim**

Für die Hubschrauberan- und -abflüge zum/vom Klinikum bestehen zwei Flugsektoren: Der nördliche führt unmittelbar über die Bauflächen des Plangebietes HOSENMATTE II, 3. Änderung.

Die Schallimmissionsprognose des INGENIEURBÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRMSCHUTZ DR.- ING. RIEDEL (2008) für den geplanten Hubschrauber-sonderlandeplatz berechnet die Schallpegel tags und nachts für acht Immissionspunkte. Mehrere dieser Immissionspunkte liegen innerhalb des Flugkorridors Nord im Korridorabschnitt zwischen dem Plangebiet und dem Start- /Landeplatz.

Im Tageszeitraum wird an jedem Immissionspunkt - unter den zu Grunde gelegten Voraussetzungen (u.a. 1 Lärmereignis pro Woche) - die Abwägungsschwelle/ Zumutbarkeitsschwelle unterschritten. Nachts sind Überschreitungen der Schwellenwerte für den Beurteilungspegel ebenfalls nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen Anzahl der zu erwartenden Nachtflugbewegungen liegen die Werte nachts noch weiter unterhalb der Abwägungsschwelle. "Es darf jedoch nicht verkannt werden, dass die bei An- und Abflügen der Hubschrauber zu erwartenden Maximalpegel in der Umgebung, zumindest bei gekipptem Fenster, zum Aufwachen führen. Bezüglich des Maximalpegelkriteriums wird die Zumutbarkeitsschwelle für den Nachtzeitraum hinsichtlich der Maximalpegelwerte überschritten, hinsichtlich der Zahl der Lärmereignisse jedoch weit unterschritten". Bei dieser Beurteilung ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass die berechneten Immissionspunkte – mit

ihrer Lage nahe südlich des Plangebiets HOSENMATTEN II, 3. Änderung einer höheren Belastung ausgesetzt sind (geringere Flughöhe, da näher am Start-/Landplatz) und eine niedrigere Zumutungsschwelle besitzen (weil "Reines Wohngebiet").

Auf Grund der Lärmereignisse durch den Hubschrauberlandeplatz erfolgt in den planungsrechtlichen Festsetzungen der Hinweis darauf, dass mit temporären Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist.

## 9.2 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftliche Flächen. Der Bebauungsplan HOSENMATTEN II setzt für diesen Bereich Flächen als extensive Obstwiesen, extensive Weiden fest. Damit sind intensive landwirtschaftliche Nutzungen nördlich und östlich des Geltungsbereichs HOSENMATTEN II, 3. Änderung nicht möglich. Auf Grund der weiterhin möglichen extensiven landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt in den planungsrechtlichen Festsetzungen der Hinweis, dass mit örtüblichen charakteristischen Emissionen zu rechnen ist.

## 10. Bodenordnung, Kosten

Die Bodenordnung zum Baugebiet Hosenmatten II, 2. Abschnitt wird als "Vereinbarte amtliche Umlegung" umgesetzt.

Im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lahr und der mit der Umlegung und Erschließung beauftragten STEG Stadtentwicklung GmbH vom 25.06./05.07.2007 wurde u. a. geregelt, dass die Eigentümer die gesamten Gestehungskosten (Verfahrenskosten der Bodenordnung und Erschließung, einschließlich der STEG Honorare) übernehmen.

## 11. STÄDTEBAULICHE DATEN

Größe des Geltungsbereichs	9,3 ha
• Wohnbaufläche	7,5 ha
(maximal zulässige Grundfläche ca. 20.900 m <sup>2</sup> )	
• Erschließungsfläche	1,5 ha
• Kindergarten plus Spielplatz	0,2 ha
• Öffentliche Grünflächen	0,1 ha
• Wohneinheiten	ca. 200
• Einwohner	ca. 450 bis 500



Stefan Löhr  
Dipl.- Ing.