

Bebauungsplan HAGENDORN in Lahr und dazu erlassene Örtliche Bauvorschriften

A **Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	15.12.2014
Offenlegungsbeschluss	15.12.2014
Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	05.01.2015 bis 06.02.2015
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	23.03.2015
Öffentliche Bekanntmachung (Rechtsverbindlichkeit)	28.03.2015

B **Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**

1 **Allgemeines**

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigefügten Planunterlagen. Er umfasst vollständig die Grundstücke mit der Flurstück Nummer 1240/1, 1240/2, 1240/8 bis 12, 1230/2, 1231, 1233, 1227, 1228, 1229/1 1230/1 und teilweise die Flurstücke Nummer 1240/3, 1167 (Hochstraße) sowie 1174 (Pulverturmweg). Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Größe von ca. 1,53 ha auf.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der von Wohnbebauung umgebenen derzeit gewerblich als Gartenbaubetrieb genutzten Fläche erforderlich. Die erwerbsgärtnerische Nutzung in dieser Innenbereichslage soll kurzfristig aufgegeben werden.

Für das Plangebiet wurde ein Konzept entwickelt, das eine dem bestehenden baulichen Charakter, der topografischen Situation und der Innenbereichslage angepasste Wohnbebauung beinhaltet. Gemäß dem Innenentwicklungsziel, bereits genutzte Flächen im innerstädtischen Kontext wieder nutzbar zu machen, wird das hierfür vorgesehene beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lahr stellt den Bereich zwischen Burgheimer Straße, Akazienweg, Pulverturmweg und Hochstraße als Wohnbaufläche (W) dar. Somit soll das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

1.4 Beschleunigtes Verfahren

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Sie kann im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 6.000 Quadratmetern deutlich unter dem gesetzlich vorgegebenen Prüfwert von 20.000 Quadratmetern.

Nach § 13 a (2) Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Ziffer 1 BauGB wird auf den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet und in Verbindung mit § 13 (3) BauGB wird von Umweltprüfung, Umweltbericht sowie den Angaben zu den Arten umweltbezogener Informationen abgesehen.

1.5 Städtebauliche Einordnung, Lage des Gebiets, Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich gut 500 m nördlich des Lahrer Stadtzentrums in einem Wohngebiet. Die genaue Abgrenzung ist dem Nutzungsplan zu entnehmen. Zum größten Teil besteht das Gebiet aus einem Gelände, das seit über 60 Jahren als Gärtnerei mit Gewächshäusern, Außenbeeten und Wegen genutzt wird. Das Gelände weist von der höchsten zur tiefsten Stelle einen Niveauunterschied von ca. 10 m auf.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet vier Wohngebäude. Die sonstigen unbebauten Grundstücke werden derzeit als Garten genutzt.

Das Stadtzentrum und viele infrastrukturelle Einrichtungen liegen in fußläufiger Entfernung. Das Plangebiet ist über die Buslinie 104 mit rund 20 werktäglichen Fahrtenpaaren tagsüber gut an die Innenstadt angebunden.

2 **Begründung der Planinhalte**

2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Für das Areal wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches in kompakterer Form überwiegend das bestehende Muster der durchgrünten Einzelhausbebauung aufnimmt. Entlang der Burgheimer Straße und im zentralen Platzbereich sind kleinere Mehrfamilienhäuser zulässig. Die vorgesehenen Bauformen sollen unterschiedlichen Generationen das Wohnen in dieser attraktiven Lage ermöglichen. Die Baukörper des Plangebiets sind entsprechend der Umgebungsbebauung in zweigeschossiger Bauweise zu errichten.

Die Erschließung erfolgt über die Burgheimer Straße und den Akazienweg. Beide sollen durch eine neue Wohnstraße miteinander verbunden werden, die als Mischverkehrsfläche ausgebildet und in der Quartiersmitte zu einem kleinen Platz aufgeweitet werden soll. Der Anschlussbereich Pulverturmweg/Akazienweg wird um einige Meter nach Westen verlegt, um einen weiteren Bauplatz zu erhalten.

In dem Gebiet können knapp 20 Häuser mit gut 40 Wohneinheiten neu entstehen. Dadurch wird Wohnraum für rund 100 Menschen geschaffen. Dieser Wert entspricht der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Dichte von 80 EW/ha Bruttobaufläche. Somit sieht das städtebauliche Konzept eine kompakte Bebauung vor, die gemäß Optimierungsgebot des BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgeht.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Ein Allgemeines Wohngebiet ist für das Plangebiet festgesetzt, damit neben der überwiegend angestrebten Wohnnutzung auch Praxen oder kleine Büroeinheiten eingerichtet werden können. Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO sind zum Schutz des Wohncharakters des Plangebietes ausgeschlossen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 entspricht der Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und sichert gleichzeitig eine gute Durchgrünung des Gebietes. Die Geschossflächenzahl wird im Bereich der zweigeschossigen Gebäude auf 0,8 begrenzt, bei den dreigeschossigen vorgesehenen Mehrfamilienhäusern an der Burgheimer Straße auf 1,0.

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebung. In Verbindung damit wird eine gewisse Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes durch die am natürlichen Gelände orientierten maximal zulässigen Traufhöhen erzeugt, so dass die Gebäudehöhen auf ein umgebungstypisches Maß begrenzt werden.

Die Anzahl der Wohneinheiten ist bei den Einzel-/Doppelhäusern auf maximal 2 beschränkt, um die Kleinteiligkeit des Wohngebiets zu gewährleisten und die Anzahl der notwendigen Stellplätze zu begrenzen. Auf den größeren Grundstücken entlang der Burgheimer Straße und am zentralen Platz sind kleinere Mehrfamilienhäuser mit 8 bzw. 6 Wohneinheiten möglich, um unterschiedliche Wohnformen im Gebiet zu ermöglichen.

2.4 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 hier bestehenden Wohnhaustypen erfolgt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt und so bemessen, dass die Bebauung trotz angestrebter städtebaulicher Ordnung nach individuellen Bedürfnissen errichtet werden kann.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist dort festgesetzt, wo sie zur Raumbildung und Abschirmung einen sinnvollen Beitrag leisten kann.

2.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten

Pro Grundstück ist eine Nebenanlage (Gerätehütte o.Ä.) im rückwärtigen Bereich (Garten) zulässig. Ihre Maximalgröße ist unter Ziffer 4.1 in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführt. Beide Festsetzungen sollen eine weitgehende Freihaltung der Grün- und Gartenzonen gewährleisten.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind jenseits der rückwärtigen Gebäudeflucht unzulässig. 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.

2.6 Verkehr

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über Anschlüsse an die Burgheimer Straße und den Akazienweg. Dies gewährleistet eine gute Orientierung und kurze Wege. Die Bedürfnisse von Fußgängern finden mit der Fußwegeanbindung an die Hochstraße sowie der als Mischverkehrsfläche vorgesehenen Erschließungsstraße besondere Berücksichtigung. Im steileren Teilstück zur Burgheimer Straße ist ein separater Gehweg vorgesehen, ebenso vier öffentliche Stellplätze in Längsaufstellung.

2.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die erforderlichen Leitungen für die Ver- und Entsorgung können in den öffentlichen Flächen verlegt werden. Die eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Sicherstellung der Leitungsführung und Erreichbarkeit eines geplanten innen liegenden Baugrundstücks.

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

3 Umweltbelange

Auch wenn bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB keine förmliche Umweltprüfung durchzuführen ist, werden abwägungserhebliche Umweltbelange ermittelt, bewertet und bei der Abwägung berücksichtigt. Gemäß §13 a (2) Nr. 4 gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dementsprechend besteht gemäß §1 a (3) Satz 6 BauGB keine Ausgleichspflicht.

3.1 Bestand

Die Gärtnereifläche (ca. 0,9 ha) ist durch Gewächshäuser, befestigte Erschließungswege und Parkierungsflächen nahezu vollständig überbaut bzw. versiegelt. Natürliche Flora und Fauna sind dadurch nicht vorhanden, das Landschaftsbild ist stark beeinträchtigt. Die drei zur Arrondierung hinzugezogenen unbebauten benachbarten Flächen (ca. 0,3 ha) sind extensiv genutzte Wiesen bzw. ein Hausgarten, jeweils mit einzelnen Laubbäumen bestanden.

3.2 Planung

Der Bebauungsplan trägt dem Gebot der Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen vor allem durch folgende Festsetzungen Rechnung:

- Begrenzung der Versiegelung (reduzierte Erschließung, minimierte Baufenster, wasserdurchlässige Privatzufahrten, begrünte Flach-, Carport- und Garagendächer)
- Festsetzungen zur Begrünung nicht bebauter Flächen
- Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen
- Neupflanzung von Einzelbäumen
- Begrenzung der Gebäudehöhen, Gestaltungsvorgaben
- Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen wurde eine schutzgutbezogene Betrachtung der Umweltbelange vorgenommen.

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	Verbesserung der Situation gegenüber der überwiegenden bisherigen intensiven erwerbsgärtnerischen Nutzung mit weitgehender Überbauung (siehe Luftbild) durch neue zusammenhängende Gartenflächen, Baumpflanzungen und Gründächer.
Boden		X	Siehe oben, durch Begrenzung der GRZ auf 0,4 deutlich erhöhter Anteil an Flächen mit natürlichen Bodenfunktionen. Geringerer Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden.
Wasser		X	Geringerer Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden. Durch Lösslehm und Hanglage keine gezielte Regenwasserversickerung möglich, jedoch Rückhaltung durch Gründächer und bewirtschaftete Zisternen, hoher Anteil nichtversiegelter Flächen.
Luft		X	Keine direkten Auswirkungen auf den Ausstoß von Luftschadstoffen. Geringere Freisetzung von Pestiziden.
Klima		X	Durch deutlich erhöhtes Grünvolumen und Entfall der Gewächshäuser (siehe o.g. Luftbild) Verbesserung des Kleinklimas.
Landschaftsbild / Erholung		X	Positive Effekte für das Stadtbild durch eingepasste kleinteilige Strukturen, Gebiet spielt für die Naherholung keine Rolle.
FFH/Vogelschutz-Gebiete		X	Keine Schutzgebiete in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass die genannten Schutzgüter nicht in erheblicher oder unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden. Für nahezu alle Schutzgüter wird die Situation gegenüber dem heutigen Zustand nach Realisierung der Planung sogar verbessert.

3.3 Altlasten

Das Gelände wird seit über 60 Jahren als Gärtnerei genutzt. Im Zuge der vorgesehenen Umnutzung zum Wohngebiet führte 2007 und im Oktober 2014 das Fachbüro SacostaCAU (Gengenbach) Bodenuntersuchungen durch, um die Frage nach etwaigen Altlasten zu klären.

Im Bereich eines wohl im zweiten Weltkrieg zerstörten Hauses an der Burgheimer Straße (Flurstück Nummer 1230/2) wurde auf einer Fläche von rund 100 m² eine Auffüllung des ehemaligen Kellers festgestellt. Hier wurden mehrere Baggerschürfe angelegt und deren Bodenproben chemisch untersucht. Sie enthielten einen hohen Anteil an Ziegel- und Betonbruch. Laut Analyse waren im Feststoff deutlich erhöhte Konzentrationen an Kupfer

und Zink sowie eine erhöhte Konzentration an Blei vorhanden. Das Eluat wies keine Auffälligkeiten auf. Gemäß einer ebenfalls vorgenommenen Gefährdungsabschätzung ist eine Schadstoffverfrachtung in das (hier sehr tief liegende) Grundwasser nicht anzunehmen.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis als zuständige Fachbehörde und der Stadt Lahr wurde die Auffüllung unter fachlicher Begleitung vollständig entfernt und entsorgt.

4 Örtliche Bauvorschriften

4.1 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.

Bei Doppelhäusern 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.

4.2 Gestaltung von Freiflächen

Nicht bebaute Flächen sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen.

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

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

4.3 Werbeanlagen, Antennen

Die Einschränkung von Werbeanlagen erfolgt aus gestalterischen Gründen.

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

4.4 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.

4.5 Zum gewählten Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Baugebiets wird im Mischsystem erfolgen. Das Abwasser wird je nach Lage der Grundstücke den Sammlern in der Burgheimer Straße und in untergeordnetem Maße in der Hochstraße zugeführt.

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.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 in Verbindung mit ergänzenden Regelungen zur Oberflächengestaltung und Dachbegrünung wird die versiegelte Fläche auf den neu entwickelten Wohngrundstücken auf rund 0,5 ha begrenzt. 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 m³ besitzen und davon 2,5 m³ als Pufferspeicher mit gedrosseltem Abfluss zur Rückhaltung aufweisen. Der gedrosselte Abfluss sollte auf einen Wert von 0,5 l/s eingestellt werden. Für 18 neue Wohnhäuser ergibt das einen Gesamtabfluss von 9 l/s in das Kanalnetz.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen (ca. 0,15 ha neu) wird ungedrosselt dem Kanalnetz zugeführt. Dies entspricht in etwa der bisher befestigten Fläche für Parkplätze und Wege innerhalb der Gärtnerei.

5 Kosten

Für die Stadt Lahr entstehen im Saldo mit den am Pulverturmweg veräußerbaren Flächen keine Kosten durch den Bebauungsplan. Die Kosten der Gutachten und Fachplanungen, der öffentlichen Bekanntmachungen, der Neuordnung der Grundstücke sowie der Herstellung der Erschließung einschließlich der notwendigen technischen Infrastruktur werden gemäß Städtebaulichem Vertrag durch den Erschließungsträger getragen.

6 Städtebauliche Daten

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,30 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,22 ha
Bebauungsplangebiet	ca. 1,53 ha

Im Bebauungsplangebiet sind bereits vier Wohngebäude vorhanden. Die folgenden Daten beziehen sich auf die neu zu errichtenden Gebäude laut Gestaltungsplan.

	Anzahl der Gebäude	Wohneinheiten
Einzelhäuser max. 2 WE	13	(x 1,5) 20 WE
Doppelhaushälften max. 2 WE	2	(x 1,5) 3 WE
Mehrfamilienhäuser	3	20 WE
Summen	18	43 WE

Anzahl der Bewohner: ca. 100

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin