



Beschlussvorlage

| | | | |
|-----------------|-------------------|---------------|--------------------------|
| Amt: 61 Dalm | Datum: 16.12.2015 | Az.: -0685 Da | Drucksache Nr.: 330/2015 |
|-----------------|-------------------|---------------|--------------------------|

| Beratungsfolge | Termin | Beratung | Kennung | Abstimmung |
|-----------------------|------------|--------------|------------|------------|
| Technischer Ausschuss | 13.01.2016 | vorberatend | öffentlich | |
| Gemeinderat | 25.01.2016 | beschließend | öffentlich | |

Beteiligungsvermerke

| | | | | | | |
|-------------|--|--|--|--|--|--|
| Amt | | | | | | |
| Handzeichen | | | | | | |

Eingangsvermerke

| | | | | | |
|-------------------|----------------------|---------------|---------------------------------------|----------|----------------------------|
| Oberbürgermeister | Erster Bürgermeister | Bürgermeister | Haupt- und Personalamt Abt. 10/101 | Kämmerei | Rechts- und Ordnungsamt |
| | | | | | |

Betreff:

- Bebauungsplan ALTENBERG, 1. Änderung**
- Aufstellungsbeschluss
 - Beratung des Entwurfs
 - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

1. Für den im beigefügten Übersichtsplan umgrenzten Bereich wird die Aufstellung des Bebauungsplanes ALTENBERG, 1. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
2. Auf der Grundlage des Städtebaulichen Entwurfs vom 16.12.2015 wird gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger durchgeführt.
3. Der Flächennutzungsplan soll punktuell im Parallelverfahren geändert werden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

Anlage(n):

- Geltungsbereich 16.12.2015
- Städtebauliches Entwicklungskonzept 16.12.2015
- Geländeschnitte S-01, S-02/1, S-02/2, S-03, 5-05 (16.12.2015)
- Scopingpapier 16.12.2015
- Vorabzug Bebauungsplan - Nutzungsplan

| | | | |
|---|--|----------------------------|-------------|
| BERATUNGSERGEBNIS | Sitzungstag: | Bearbeitungsvermerk | |
| <input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage) | | Datum | Handzeichen |
| <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit | Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthalt. | | |

Begründung:

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das ca. 6,9 ha große Areal rund um das Reichswaisenhaus in Lahr soll städtebaulich neu geordnet und als Bauland entwickelt werden. Damit soll der hohen Nachfrage nach attraktiven Wohnungen entsprochen werden. Gleichzeitig soll der historische Standort mit denkmalgeschützter und überwiegend leerstehender Bausubstanz neuen Nutzungen zugeführt werden.

Mit dem Ziel, auf einer Teilfläche von rund 4 ha hochwertigen Wohnungsbau zu realisieren, wurde bereits ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das die Anforderung an diese Nutzung als auch den anspruchsvollen und sowohl innenstadt- als auch naturnahen Standort am Südhang in hohem Maße berücksichtigt. Auf dieser Grundlage konnten die Kaufverhandlungen durch die BHB Bauwert Holding GmbH mit dem Trägerverein Erstes Deutsches Reichswaisenhaus e. V. als derzeitigen Eigentümer bereits erfolgreich abgeschlossen werden. Der weiter entwickelte städtebauliche Entwurf soll als Grundlage für den Bebauungsplan dienen.

Durch die Bebauungsplanaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und eine planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung hergestellt werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird den bestehenden Bebauungsplan ALTENBERG in weiten Teilen überdecken und diesen dort ersetzen.

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Reichswaisenhausareal liegt an einem Südhang ca. 1000 m östlich der Innenstadt von Lahr in der Nachbarschaft zum Kreiskrankenhaus.

Der Geltungsbereich umfasst mehrere Flurstücke, wobei das Flurstück 6014/1, das eigentliche Reichswaisenhausareal, den größten Flächenanteil bildet. Weitere Flurstücke betreffen vor allem die bestehenden Erschließungsstraßen im Süden (Flstk. Nr. 6024, Nr. 6025, Nr. 6028) sowie die miteinander verbundenen Nachbargrundstücke des Areals im Westen (Flstk. Nr. 5838, Nr. 5841, Nr. 5842, Nr. 5843, Nr. 5848). Ein ausparzelliertes kleineres Flurstück am nördlichen Rand des Geltungsbereiches mit der Flurstücksnummer 6014/27 wird ebenfalls in die Planung miteinbezogen.

Der Geltungsbereich wird im Süden und Westen durch vorhandene Wohnbebauung begrenzt. Im Norden und Osten schließen sich überwiegend Waldflächen an. Die genauen Abgrenzungen des räumlichen Geltungsbereiches können der Planzeichnung entnommen werden.

1.3 Bestandssituation

Durch die Hanglage ist das Gelände stark nach Süden geneigt und durch die Bestandsgebäude, Terrassen und Hangkanten schon heute stark vorstrukturiert.

Die bestehenden Gebäude stehen überwiegend leer und sollen aufgrund des schlechten Zustands abgebrochen werden. Lediglich die beiden denkmalgeschützten Gebäude sollen erhalten bleiben. Das Thader-Haus und das ehemalige Reichswaisenhaus sollen weiterhin das Ortsbild prägen und den Standort weiterhin charakterisieren.

Die Bestandsbäume im offenen Gelände werden nicht als erhaltenswert eingestuft und können entfernt bzw. durch Neupflanzungen ersetzt werden.

In der Tallage im Süden verläuft die Bundesstraße B415, die aufgrund des Verkehrslärms im Plangebiet berücksichtigt werden muss.

1.4 Bebauungsplanverfahren

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung findet im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung ein Scoping statt, zudem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorgelegt wird.

1.5 Regionalplan / Flächennutzungsplan

Regionalplanerische Vorgaben sind durch die Planung nicht betroffen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lahr ist die betreffende Fläche mit unterschiedlichen Darstellungen gekennzeichnet. Während der nordwestliche auch heute schon baulich genutzte Bereich als bestehende Sonderbaufläche dargestellt ist, sind die Flächen im südlichen Teilbereich als Flächen für Gärtnereien und die Flächen im nordöstlichen Abschnitt als Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, soll dieser im Parallelverfahren geändert werden.

Für die Fläche besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Der Bebauungsplan ALTENBERG, der 1967 als Satzung beschlossen wurde, reicht jedoch über den nun beschlossenen Geltungsbereich der 1. Änderung hinaus.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau

Um eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung zu erreichen, wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens in intensiver Zusammenarbeit zwischen der Stadt, dem Eigentümer und den beauftragten Fachbüros ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Dabei wurden die komplexen Randbedingungen wie Hanglage, Artenschutz, Waldabstand, Denkmalschutz sowie das sensible Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt.

Das Gebiet soll als hochwertiger Wohnstandort entwickelt werden. Andere wohnverträgliche Nutzungen sollen lediglich im Thaeder-Haus untergebracht werden. Aufgrund des Denkmalschutzes und des bestehenden Gebäudegrundrisses bietet es sich an, an diesem Standort die Möglichkeit einzuräumen, Dienstleistungsunternehmen (z.B. Anwaltskanzlei, Berater) unterzubringen. Aktuell wird zudem geprüft, ob es einen geeigneten Standort für einen Kindergarten gibt, um der zunehmenden Nachfrage nach Betreuungsangeboten nachzukommen. Die Initiative der „Strolche“ hat ihr Interesse formuliert, weiterhin dort oben verortet zu bleiben. Es ist angedacht, die Einrichtung auf drei Gruppen zu vergrößern.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch zwei „Ebenen“ gegliedert, auf denen jeweils Nachbarschaften mit eigener Identität entstehen sollen. Die obere „Ebene“ mit den historischen Gebäuden bietet als „Stadtbalkon“ gute Ausblicke und hochwertige Wohnlagen. Um die Fernwirkung und den Ausblick aus den Gebäuden zu erhalten, bleiben die historischen Gebäude im Sinne des Denkmalschutzes freigestellt. Im Bereich der unteren Etage im Süden soll ein Anteil an freistehenden Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften entstehen, wodurch einer anhaltenden Nachfrage nach diesen Wohnformen Rechnung getragen und ein harmonischer Übergang zur Nachbarschaft an der Bürklinstraße hergestellt werden soll.

Der Freiraumqualität wird für den topographisch anspruchsvollen Standort große Bedeutung beigemessen. Der vorhandene Fußweg und der Spielplatz auf der Hangterrasse werden in die Neuordnung integriert, weitere Fußwege sind vorgesehen und sollen eine Durchlässigkeit gewährleisten.

Die Wohngebäude sollen mit dem historischen Bestand gut harmonisieren und den attraktiven Standort durch eine zeitgemäße und qualitätsvolle Architektur würdigen. Im Sinne der Nachhaltigkeit werden hohe Ansprüche an die Gebäudefunktionalität, Nutzungsflexibilität, Materia-

lität und Wohnqualität gestellt. Ziel ist es, ein homogenes Gesamterscheinungsbild der Neubebauung unter Beachtung der zwei denkmalgeschützten Bestandsgebäude zu erreichen. Um dieses Ziel in der Umsetzung und Anwendung des Bebauungsplanes zu erreichen, werden im Vorlauf der Planung verschiedene Architekturbüros beauftragt Lösungsvorschläge zu erarbeiten. Dies betrifft neben der äußeren Erscheinung auch die Wohnungsgrundrisse. Das städtebauliche Konzept stellt sicher, dass Wohnraum für unterschiedliche Nachfragegruppen entstehen kann, welcher für die Stadtentwicklung von Lahr einen positiven Impuls geben soll.

Die Hanglage stellt hohe Anforderungen an die Planung, bietet gleichzeitig aber auch gute Möglichkeiten, städtebauliche Fragestellungen (Stellplätze, Abgrenzung zum öffentlichen Raum, Höhensprünge) architektonisch zu lösen. Nach Süden werden Bauhöhen und –volumen abgestuft, um eine Integration des Wohngebietes in die umliegende Bebauung sicherzustellen. Die Dachbegrünung soll sicherstellen, dass sich die Gebäude gut in die Landschaft einfügen und in der Aufsicht positiv darstellen.

In einem Gestaltungshandbuch sollen die Gestaltungsprinzipien fixiert und über Kaufvertrag verbindlich geregelt werden. Dieses Instrument soll den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften sinnvoll ergänzen.

2.2 Waldumwandlung

Innerhalb des Plangebiets soll der Wald zugunsten der Bebauung auf einzelnen Teilflächen zurückgenommen werden. Als forstrechtlicher Ersatz für die Waldumwandlung sind entsprechende Aufforstungen zu leisten. Hierzu ist ein forstrechtliches Verfahren einzuleiten. Der Satzungsbeschluss setzt das Vorliegen einer Waldumwandlungserklärung voraus.

Der im Norden angrenzende städtische Wald wird durch die Planung nicht berührt, da der erforderliche Waldabstand von 30 m gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung eingehalten werden kann.

2.3 Erschließungskonzept

2.3.1 Äußere Erschließung

Die Verkehrserschließung des Baugebiets knüpft im Westen an die Altvaterstraße und im Süden an die Bürklinstraße an. Der Forstweg im Osten wird für die Verkehrserschließung nicht herangezogen, da dieser als Waldwirtschaftsweg zukünftig der Naherholung und als Notzufahrt dienen soll.

Auf Grundlage der planerisch definierten Anzahl neuer Wohneinheiten (ca. 200 WE) für das Neubaugebiet wurde das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen für bis zu ca. 450 Einwohner infolge der Neubebauung grob abgeschätzt. Es werden künftig ca. 700 bis 800 zusätzliche Fahrbewegungen entstehen (Summe aus Quell- und Zielverkehr)

Die daraus resultierenden Gesamtverkehrsbelastungen werden zum derzeitigen Bearbeitungsstand in allen umliegenden Erschließungsstraßen (wie auch im Neubaugebiet selbst) weiterhin unterhalb der empfohlenen Einsatzbereiche für vergleichbare Erschließungsstraßen nach RAST 06 liegen. Unter Berücksichtigung der Straßenbreite, Geschwindigkeit im Kfz-Verkehr, Sicherungsform für Fußgänger, Führung der Radfahrer und Abwicklung des ruhenden Verkehrs liegt die Einsatzgrenze zwischen 4.000 und 6.000 Kfz/24h. In den umliegenden Straßen sind auch mit Realisierung der Neubebauung deutlich geringere Verkehrsmengen zu erwarten, so dass auch weiterhin eine umfeldverträgliche Belastung vorliegt. Ob bzw. inwieweit im Bestandsnetz baulich (z.B. Ausbau Gehweg/Straße, etc.) oder betrieblich (z.B. Festlegung von Geschwindigkeitsbeschränkungen, Halteverbote, etc.) auf die neue Situation mit Neubaugebiet reagiert werden muss, ist im weiteren Planungsprozess noch detailliert zu bestimmen.

2.3.2 Innere Erschließung

Der Verkehr im Plangebiet soll auf ein Minimum an Ziel- und Quellverkehr begrenzt werden. Zur Vermeidung von Überlastungen auf der Bürklinstraße werden unterschiedliche Erschließungsabschnitte gebildet, die sich wiederum durch die Gliederung des Gebietes in zwei Ebenen ergeben. Die untere Ebene wird durch eine Stichstraße mit ausreichend dimensionierter Wendeanlage erschlossen. Die Randlagen werden durch private Erschließungsflächen angebunden, die aber durch Wegerecht öffentlich zugänglich bleiben. Die obere Ebene (Stadtbalkon) bietet offene Besucherstellplätze auf einem Platz, deren Umfahrung ein einfaches Wenden auch für das Müllfahrzeug ermöglicht. Nördlich der obersten Gebäudereihe sind zur Erschließung der Gebäudeeingänge zusätzliche Wegeflächen vorgesehen. Wendeflächen sind hier nicht erforderlich, da die Hauptzufahrt und die Müllentsorgung über die Tiefgaragenebene erfolgt.

Die Wendemöglichkeiten am Ende der Stichstraßen als auch die Umfahrungsmöglichkeiten sind für dreiaxsig Müllfahrzeuge zu dimensionieren.

Durch eine fußläufige Vernetzung soll im Quartier ein hohes Maß an Durchlässigkeit entstehen und die Anbindung an die Stadt sowie an den Wald und das Naherholungsgebiet (Altva-ter) sichergestellt werden. Durch ein ausgebautes Fußwegenetz wird die Erreichbarkeit der Naherholungsziele auch für die südlich gelegenen Wohngebiete verbessert.

Der ruhende Verkehr soll möglichst wenig in Erscheinung treten. Ein großer Anteil der Stellplätze soll deshalb in Sockelgaragen untergebracht werden. Hierzu sind hangseitige Sockelgaragen vorgesehen. Zudem sollen offene Besucherstellplätze in angemessenem Umfang und in günstiger Zuordnung bereitgestellt werden.

Als Stellplatzschlüssel sollen 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit im Bebauungsplan festgesetzt werden.

2.4 Ver- und Entsorgungskonzept

2.4.1 Entwässerung

Es ist eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser gemäß gesetzlichen Anforderungen geplant, auch wenn in der Umgebung eine Mischwasserkanalisation vorliegt. Eine grundsätzlich zu bevorzugende Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Hanglagen und des felsigen Untergrundes zum Schutz der Unterlieger nicht möglich.

Aufgrund der fehlenden Abflussleistung der umgebenden Kanalisation für die zusätzlichen Niederschlagsabflüsse aus dem Plangebiet soll das Regenwasser nach Möglichkeit über eine eigene Rohrleitung direkt zur Schutter abgeleitet werden. Der Bedarf einer Regenwasserbehandlung ist aufgrund der gering zu erwartenden Verschmutzung und Verkehrsbelastung bei einem leistungsfähigen Gewässer als Vorfluter wie der Schutter nicht zu erwarten. Alternativ kann ebenso über eine Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet nachgedacht werden, bei der die Einleitung in die Kanäle gedrosselt und erst nach dem Regenereignis vorgenommen wird, wodurch eine Überlastung der Vorflut Kanäle ausgeschlossen werden kann. Ziel muss es dennoch sein, dass abfließende Regenwasser einer Regenwasservorflut, sei es ein Kanal oder Gewässer, zuzuleiten.

Die Niederschlagsentwässerung der Flächen im Projektgebiet erfolgt per Freispiegelkanalisation parallel zur unten beschriebenen Schmutzwasserableitung. Soweit Flächen für Mulden oder Rinnen zur Verfügung stehen, kann die Ableitung des Straßenoberflächenwassers teilweise auch oberflächennah erfolgen.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt in einer Freispiegelkanalisation. Jedes Gebäude wird über eine eigene Hausanschlussleitung mit dem Kanal verbunden. Hebeanlagen in den Gebäuden sind aufgrund der geplanten Kellertiefen und deren Nutzung, auf Erforderlichkeit im Einzelfall im Rahmen des Entwässerungsgesuches zu überprüfen. Im Gegensatz zum Re-

genwasser besteht beim Schmutzwasser hier eine ausreichende Abflusskapazität für den zusätzlichen Abfluss aus dem Projektgebiet. Der Kanal in der Altvaterstraße ist auch im Trockenwetterfall überlastet, daher kann an dieses System nur mittels vorgeschaltetem Kanalstauraum angeschlossen werden.

Über die städtische Kanalisation gelangt das Schmutzwasser für die Reinigung zur Verbandskläranlage im westlichen Industriegebiet, die vom Zweckverband Abwasserverband Raumschaft Lahr betrieben wird.

Für die Entwässerungsanlagen ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.

2.4.2 Wasserversorgung

In der Altvaterstraße wurde bereits vom Netzbetreiber bnNETZE eine neue Rohrleitung (PE) verlegt, die sich für die Versorgung des Neubaugebietes eignet. Daher wird dort ein Anschluss erfolgen. Eine weitere Anschlussmöglichkeit besteht in der Bürklinstraße.

2.5 Lärmschutz

Durch das Büro Fichtner Water & Transportation wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Grundsätzlich sollen alle für das Plangebiet maßgeblichen Schallein- und -auswirkungen untersucht werden. Insbesondere müssen mögliche Lärmbelastungen der schutzwürdigen Wohnlagen durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B415 berücksichtigt werden. Die schalltechnische Untersuchung soll zur Offenlage vorgelegt werden.

2.6 Umweltprüfung/Umweltbericht

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung mit einzubeziehen. Für die Belange, die in § 1a Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch ausführlich definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der durch das Büro Faktorgrün aus Freiburg erarbeitet wird, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierfür wurde vom Büro Faktorgrün ein sogenanntes „Scoping-Papier“ erarbeitet, mit dem die Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens aufgefordert werden, Stellung zu nehmen.

So wurde bereits in einer frühen Phase der artenschutzrechtlichen Prüfungen das Vorhandensein von Schlingnattern erkannt und ein Ausgleichskonzept zur Umsiedlung der geschützten Arten erstellt. Aus artenschutzrechtlichen Gründen soll schon vor der Baumaßnahme ein Ersatzhabitat im Südosten des Grundstücks (Dreiecksfläche) eingerichtet werden. Die Fläche bietet zudem das Potenzial für naturschutzrechtliche Aufwertungsmaßnahmen.

Der vollständige Entwurf des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wird dann zum Verfahrensschritt der Offenlage erstellt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

Städtebaulicher Vertrag

Ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB (Erschließungsvertrag, Folgekostenvertrag) zwischen dem Bauvorhabenträger und der Stadt ist in Vorbereitung. Hier sollen die anfallenden Kosten für notwendige Gutachten, Leistungen, öffentliche Bekanntmachungen, Modellbau, Vermessung usw. geregelt werden. Auch ein Gestaltungshandbuch, das von Architekten und Freiraumplanern entwickelt wird, soll verbindlich festgelegt und im Städtebaulichen Vertrag verankert werden.

Weiteres Vorgehen

Am 17. Februar 2016 soll eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung des Bebauungsplans ALTENBERG, 1. Änderung zu beschließen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchzuführen.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.