

Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 2. Änderung in Lahr
und hierzu erlassene Örtliche Bauvorschriften

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13 a BauGB	27.06.2016
Offenlegungsbeschluss	27.06.2016
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	11.07. – 19.08.2016
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	05.12.2016
Öffentliche Bekanntmachung	10.12.2016

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage des Plangebiets

Der rund 1,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes AREAL TRAMPLER wird im Norden durch die Bergstraße, im Osten durch die Friedhofstraße, im Süden durch die Kaiserstraße und im Westen durch die Grenze zum Grundstück der „Imhausen-Villa“ abgegrenzt. Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst das Gelände des ehemaligen Kinos mit insgesamt rund 2.540 m². Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Das Gelände wurde 1981 durch den Bebauungsplan AREAL TRAMPLER überplant. Dieser setzt im Osten Misch-, in der Mitte und im Westen Allgemeine Wohngebietsflächen fest. Letztere umfassen auch das ehemalige Kinogebäude.

Das Kino stellte Mitte 2013 den Betrieb ein. Bereits zuvor erwarb eine Wohnungsbaugesellschaft das entsprechende Grundstück mit einer Fläche von 1.660 m² und das benachbarte städtische Grundstück mit 883 m², um hier Geschosswohnungsbau zu realisieren. Das nördlich angrenzende Wohnquartier Christian-Trampller-Hof gehört ebenfalls dieser Gesellschaft.

Die nun vorgesehene Planung beinhaltet eine im Erdgeschoss geschlossene u-förmige Bebauung, die sich in den Obergeschossen in drei Einzelbaukörper auflöst. Sie wird direkt an die nördlich angrenzende Wohnbebauung angebaut und fügt sich von ihrer Höhe, Geschossigkeit und Dachform ein, wobei das mittig gelegene Punkthaus ein Geschoss niedriger und mit Flachdach zu errichten ist. Im Erdgeschoss der gesamten

Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 2. Änderung Begründung

Bebauung ist eine Kindertagesstätte vorgesehen. Darüber sind insgesamt rund 30 Mietwohnungen geplant. Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage mit 36 Stellplätzen.

Die im bisherigen Bebauungsplan AREAL TRAMPLER festgesetzten Baufenster orientieren sich an den Umrissen des Kinogebäudes und ermöglichen keine durchgängige Bebauung entlang der Kaiserstraße. Auch sind nur maximal zwei Vollgeschosse zulässig, geneigte Dächer sind mit Biberschwanzziegeln zu decken. Insbesondere diese Festsetzungen entsprechen nicht mehr den heutigen planerischen Vorstellungen, deshalb ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Diese orientiert sich mit ihren Festsetzungen am gewählten städtebaulichen Konzept.

Da es sich hier eindeutig um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gelten die Bestimmungen des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren).

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 1998 wird das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Da sich hier keine Änderungen ergeben, ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

2. PLANINHALTE

2.1 Bebauung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Bauflächen bleiben als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies trägt dem Ziel Rechnung, innenstadtnahes Wohnen weiter zu stärken. Die vorgesehene Kita ist in einem WA allgemein zulässig. Um die Wohnnutzung nicht unzumutbar zu stören, werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,5 entspricht der Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und sichert gleichzeitig eine gute Durchgrünung.

Im Plangebiet wird eine für die Innenstadtnähe typische erhöhte Nutzungsdichte angestrebt. Daher wird von den in § 17 (1) BauNVO bestimmten Obergrenzen für die Grundflächenzahl und die Geschossfläche abgewichen. So werden die Obergrenzen der GRZ um 0,1 auf 0,5 und der GFZ um 0,4 auf 1,6 aufgrund mehrerer städtebaulicher Gründe überschritten.

- Die bestehende Blockrandbebauung wird hinsichtlich der Gebäudehöhen passend ergänzt und zu den Hauptverkehrsstraßen hin teilweise geschlossen. Damit entstehen (auch für die Bestandsgebäude) ruhige private Innenhoflagen und attraktive Wohnseiten mit Balkonen, Loggien etc.

Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 2. Änderung Begründung

- Der Rahmenplan Innenstadt empfiehlt allgemein die Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion als „Wohnen für alle“, um Segregationstendenzen entgegenzuwirken. Dies bedarf unter Kostenaspekten einer effizienten Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücke.
- Die planerische Konzeption ist das Resultat eines intensiven Abstimmungsprozesses, um eine hochwertige Lösung realisieren zu können.
- Die vorhandene technische wie soziale Infrastruktur wird besser genutzt und die benachbarten gut integrierten Versorgungslagen werden gestärkt.
- Flächensparendes Bauen im Umfeld der Innenstadt ermöglicht den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden an anderer Stelle (Außenbereich).

Aus den oben genannten Gründen und um die angestrebte Grundstücksnutzung nicht wesentlich zu erschweren, darf die zulässige Obergrenze der GRZ durch Zufahrten, (unterirdische) Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO gemäß § 19 (4) Satz 2 und 3 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

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

- Vor Verkehrslärm geschützte Außenwohnbereiche und Innenhofflächen (auch für Wohnungsbestand) durch weitgehend geschlossene Bebauung und höhere Geschossigkeit
- Parkierung vollständig in Tiefgaragen, dadurch mehr begrünte Flächen, keine Emissionen durch Parkierungsverkehr, geordnete Lösung der Stellplatzthematik
- Festsetzungen zur Begrünung von nicht bebauten Flächen und Dächern
- Geringerer Flächenverbrauch im Außen- durch Verdichtung im Innenbereich

Zahl der Vollgeschosse

Es wird ein Mindest- und ein Höchstmaß festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist, keine zu hohe, aber auch keine zu geringe bauliche Dichte in diesem innenstadtnahen Quartier zu erhalten. Zudem gewährleistet die Mindestgeschossigkeit entlang der Kaiserstraße eine gute Abschirmung des Blockinneren gegen Verkehrslärm.

2.1.3 Überbaubare Flächen

Es wird eine der Umgebung angepasste städtische Bebauung angestrebt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt und so bemessen, dass die Bebauung dementsprechend errichtet werden kann.

2.1.4 Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Aufgrund der angestrebten städtischen Dichte bei gleichzeitiger Durchgrünung des Wohnquartiers bedarf es auch für den ruhenden Verkehr einer klar geregelten Ordnung. Stellplätze für die Bewohner und die Bediensteten der Kita sind in der Tiefgarage unterzubringen. Daneben sind ca. fünf Besucherstellplätze im privaten Bereich östlich des Winkelbaus vorgesehen. Des Weiteren befinden sich zahlreiche öffentliche Stellplätze entlang der Kaiserstraße.

Die Regelung der Zufahrtsbreiten erfolgt zur Flächeneinsparung und Stadtbildpflege.

2.2 Verkehr

2.2.1 Erschließung

Die Kaiserstraße erschließt das Areal von Süden. Weitere öffentliche Verkehrsflächen sind nicht notwendig. Die innere Erschließung erfolgt über private Wege und Zufahrten. Im Westen des Geländes ist eine von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltende Feuerwehrezufahrt für die neuen und die nördlich angrenzenden Bestandsgebäude.

Durch benachbarte Bushaltestellen ist eine gute ÖPNV-Erschließung gewährleistet.

2.2.2 Ruhender Verkehr

Mit der Revitalisierung und intensiveren Nutzung des Plangebietes ist ein höherer Bedarf an Parkraum verbunden. Daher wird für die Fahrzeuge der künftigen Bewohner und Bediensteten eine Tiefgarage festgesetzt bzw. werden Besucherstellplätze in geeigneter Lage ermöglicht. Zudem befinden sich in kurzer Entfernung zahlreiche öffentliche Stellplätze.

2.3 Umweltbelange

2.3.1 Lärm

Zur Ermittlung und planerischen Bewältigung der Lärmsituation im Plangebiet wurde auf der Grundlage der Bebauungskonzeption eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der auf das WA einwirkenden Immissionen erstellt.

Das Areal grenzt im Süden an die (mit rund 12.000 Kfz täglich) stark befahrene Kaiserstraße. Die davon ausgehenden Lärmemissionen sind so hoch, dass insbesondere an der vorgesehenen Bebauung an der Kaiserstraße die Orientierungswerte der für den Städtebau maßgeblichen DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV teilweise deutlich überschritten werden.

Dennoch trägt das städtebauliche Konzept zu einer funktionalen sowie gestalterischen Verbesserung gegenüber der heutigen Situation bei und gewährleistet unter Berücksichtigung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnbedingungen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen an den Straßen sind hier aus technischen, städtebaulichen und finanziellen Gründen nicht realisierbar. Dennoch werden über geeignete Maßnahmen des passiven Schallschutzes verträgliche Innenpegel gewährleistet. Die schalltechnische Untersuchung nennt hierzu geeignete Wohnungsgrundrisse (schutzbedürftige Räume für Wohnen und Schlafen sind möglichst auf der schallabgewandten Seite zu platzieren) und die Verwendung mit entsprechenden Schalldämm-Maßen versehener Außenbauteile (Wand, Fenster, ...), damit keine unzumutbaren Geräuschpegel entstehen. Um auch bei geschlossenen (und damit wirksam schallvermindernden) Fenstern stets einen ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten, sind in den Wohnungen Lüftungseinrichtungen zu installieren. In den Bauanträgen sind die entsprechenden Nachweise zum Schallschutz gegen Außenlärm zu erbringen.

Durch die relativ geschlossene (im Erdgeschoss sogar vollständig geschlossene) Bebauung entstehen für jede Wohnung zum Innenhof orientierte Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche mit verträglichen Lärmwerten.

Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 2. Änderung
Begründung

Die Berechnungen zur Lärmbelastung erfolgten (korrekterweise) für eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf der Kaiserstraße. Nachdem hier werktags von 7 bis 17 Uhr eine Beschränkung auf 30 km/h gilt, reduziert sich der ermittelte Wert in der Realität in diesen Zeiten der höchsten Lärmimmission um 2-3 dB (A).

2.3.2 Sonstige Schutzgüter

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes AREAL TRAMPLER verfolgt die Zielsetzung der hochwertigen Wiedernutzung einer Brache, mit einer der heutigen Zeit entsprechenden planerischen Grundkonzeption. Die Änderung wird deshalb nach den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erstellt. Somit sind weder Umweltprüfung noch Umweltbericht erforderlich – die Grundfläche liegt deutlich unter der gesetzlichen Prüfgrenze von 20.000 Quadratmetern. Dennoch wurden die Umweltbelange der Planung ermittelt und in die Abwägung einbezogen.

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	Durch intensiv zu begrünenden Innenhof und festgesetzte Baumpflanzungen Verbesserung der Situation gegenüber der ehemaligen Nutzung mit weitgehend überbauten/befestigten Flächen
Boden		X	Grünflächen befinden sich zu großen Teilen auf der Tiefgarage bzw. dem Punkthaus und haben keine Verbindung zum natürlichen Boden; somit ergibt sich geringfügige Verschlechterung gegenüber heutiger Situation
Wasser		X	Durch Bebauung und Tiefgarage kein erhöhter Beitrag zur Grundwasserneubildung durch Regenwasserver-sickerung, jedoch Rückhaltung durch Grünflächen
Luft		X	Keine direkten Auswirkungen auf den Ausstoß von Luftschadstoffen, indirekte positive Effekte durch zeitgemäße energetische Gebäudekonzepte (Fernwärme)
Klima		X	Durch leicht erhöhtes Grünvolumen geringfügige Verbesserung des Kleinklimas
Landschaftsbild / Erholung		X	Positive Effekte für Stadtbild, Gebiet spielt für die Naherholung keine Rolle
FFH/Vogelschutzgebiete		X	Keine Schutzgebiete in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden

Die Festsetzungen zur Begrünung der Innenhöfe haben zum Ziel, das erhöhte Maß der baulichen Nutzung so weit wie möglich zu kompensieren. Dies trägt dazu bei, die genannten Schutzgüter nicht in erheblicher oder unzumutbarer Weise zu beeinträchtigen. Für einzelne Schutzgüter wird die Situation gegenüber dem heutigen Zustand nach Realisierung der Planung sogar verbessert.

2.4 Örtliche Bauvorschriften

2.4.1 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen zu Dachform, -neigung, und -eindeckung orientieren sich am Stadtbild in der Umgebung. Sie lassen Spielraum für individuelle zeitgemäße Lösungen. Die Beschränkung der Dachtypologien gewährleistet ein hohes Maß an gestalterischer Homogenität.

2.4.2 Freiflächengestaltungsplan

Gerade bei innenstädtischem verdichtetem Wohnungsbau spielt die Qualität der Freiflächen aus sozialer, ökologischer und gestalterischer Sicht eine große Rolle. Die Umsetzung der entsprechenden Festsetzungen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

2.4.3 Werbeanlagen, Antennen

Die Einschränkung in der Verwendung von Werbeanlagen und Antennen erfolgt aus gestalterischen Gesichtspunkten. Speziell die Kaiserstraße hat eine besondere, stadtbildprägende Bedeutung, ebenso die westlich benachbarte denkmalgeschützte „Imhausen-Villa“. Vor allem die Platzierung von Parabolantennen auf der Gebäuderückseite hat die Intention, im öffentlichen Straßenraum zu einem harmonischen Gesamtbild beizutragen.

2.4.4 Niederschlagswasser, Entwässerungssystem

Anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser der Dachflächen soll aus ökologischen Gesichtspunkten und zur Abfederung von Abflussspitzen nicht komplett in die Kanalisation abgeleitet werden.

Das bereits bebaute und befestigte Plangebiet ist (mit hohem möglichem Versiegelungsgrad) Bestandteil des 2009 genehmigten Generalentwässerungsplanes für die Kernstadt. Es ist problemlos über die vorhandenen Kanäle im Mischsystem zu entwässern. Ein Nachweis ist damit nicht erforderlich. Dennoch erfolgen durch festgesetzte Zisternen und Begrünungen (der Tiefgaragen und Flachdächer) erhebliche Rückhaltungen von Regenwasser.

2.5 Folgeeinrichtungen

Mit der Kindertagesstätte im Erdgeschoss wird ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur geleistet. Aufgrund der in der Nähe für alle Bevölkerungsgruppen vorhandenen sonstigen sozialen Einrichtungen sind keine neuen öffentlichen Folgeeinrichtungen notwendig. Vielmehr werden bestehende Angebote effizienter genutzt und gestärkt.

2.6 Kosten

Abgesehen von der (ohnehin) neu einzurichtenden Kindertagesstätte sind dank der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur für die Stadt keine Folgekosten zu veranschlagen.

Bebauungsplan AREAL TRAMPLER, 2. Änderung Begründung

2.7 Städtebauliche Daten

Bebauungsplangebiet	ca. 2.540 m ²	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.540 m ²	100%

Wohneinheiten	ca. 30
Bewohner	ca. 60

Kindertagesstätte (3 Gruppen)

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin