

Bebauungsplan AM GIESENBACH, 2. Änderung

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	10.07.2017
Offenlegungsbeschluss gemäß § 13 a BauGB	26.02.2018
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	
Öffentliche Bekanntmachung	

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans AM GIESENBACH, 2. Änderung befindet sich am westlichen Ortseingang des Stadtteils Reichenbach. Es ist überwiegend geprägt durch kleinteilige Wohnbebauung. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Planunterlage. Er weist eine Größe von ca. 1,85 ha auf.

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Bebauungsplan AM GIESENBACH aus dem Jahr 1991 setzt in weiten Teilen seines Geltungsbereiches die Nutzungsart Mischgebiet fest. Seit Inkrafttreten des Planes wurden hier jedoch vorrangig Wohnbebauungen realisiert. Damit stehen Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet in keinem im Sinne des Planungsrechts ausgewogenen Verhältnis mehr. Die Wohnnutzung dominiert über das höchstzulässige Maß hinausgehend. Neue Bauvorhaben auf den noch unbebauten Grundstücken wären somit nur mit gewerblichen Nutzungen genehmigungsfähig.

Dies widerspricht dem städtebaulichen Ziel, den bestehenden hohen Wohnraumbedarf primär auf Innenbereichsflächen zu decken. Um das zu ermöglichen und das Baurecht an die faktisch bestehenden Verhältnisse anzupassen, soll der Bebauungsplan in Teilbereichen geändert werden.

Die Änderung sieht insbesondere vor, vorherige Mischgebietsflächen nun als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, verbunden mit geeigneten Schallschutzmaßnahmen. Ergänzend wird die Stellplatzverpflichtung in den örtlichen Bauvorschriften auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht, vor allem um der tatsächlichen Situation in den Stadtteilen besser Rechnung zu tragen.

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr – Kippenheim von 1998 stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen dar.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Maßnahme wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.

1.4 Änderung und Aufhebung bestehender Bauvorschriften

Durch die 2. Änderung wird der Bebauungsplan AM GIESENBACH, rechtsverbindlich seit dem 07.10.1991, inklusive der örtlichen Bauvorschriften für den festgesetzten Geltungsbereich lediglich hinsichtlich Art der baulichen Nutzung, Schallschutz, Stellplätze und Baumpflanzungen ergänzt bzw. geändert. Alle sonstigen Festsetzungen von 1991 gelten weiterhin.

1.5 Beschleunigtes Verfahren

Die Bebauungsplanänderung erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche liegt mit rund 7.000 m² unter dem gesetzlich vorgegebenen Prüfwert von 20.000 m².

Nach § 13a (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. Die Offenlage des Planentwurfs erfolgt über die Dauer eines Monats.

Nach § 13a (2) Ziffer 1 BauGB i.V. mit § 13 (3) BauGB wird von Umweltprüfung, Umweltbericht und Angaben zu den Arten umweltbezogener Informationen abgesehen.

2. PLANINHALTE

2.1 Bebauung

Art der baulichen Nutzung

In Teilbereichen wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO neu festgesetzt. Neben der angestrebten Wohnnutzung können somit auch kleine Läden, Praxen oder nicht störende Handwerksbetriebe eingerichtet werden. Diese neue Festsetzung entspricht der tatsächlich vorhandenen und zu erhaltenden bzw. weiterzuentwickelnden Nutzungsstruktur.

Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO sind zum Schutz des Wohncharakters des Plangebiets ausgeschlossen.

In den weiterhin als Mischgebiet festgesetzten Teilbereichen sollen aufgrund der Nähe zur B 415 auch das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ermöglicht werden.

Der Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten erfolgt zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung.

2.2 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Die Straßenführung wird nicht verändert.

3. UMWELTBELANGE

Auch wenn bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB keine förmliche Umweltprüfung durchzuführen ist, sind abwägungserhebliche Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Bei der Bewertung möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft ist relevant, ob beziehungsweise inwieweit die Eingriffe bereits vor der (jetzigen) planerischen Entscheidung zulässig waren. Dies ist in vollem Umfang gegeben, da sich durch die Plan-Änderung keine umweltspezifischen Parameter grundlegend verändern – mit Ausnahme des Themas Lärmschutz.

Zur Ermittlung und planerischen Bewältigung der Lärmsituation im Plangebiet erstellte das Ingenieurbüro Heine + Jud, Stuttgart, auf der Grundlage der Bebauungskonzeption eine schalltechnische Untersuchung (siehe Anlage).

Das Plangebiet grenzt im Süden an die mit täglich rund 18.000 Kfz viel befahrene B 415 und an den südwestlich gelegenen Lebensmittelmarkt. Die davon ausgehenden Lärmemissionen sind so hoch, dass die Orientierungswerte der für den Städtebau maßgeblichen DIN 18005 bzw. der TA Lärm teilweise deutlich überschritten werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind hier aus technischen, städtebaulichen und finanziellen Gründen nicht realisierbar. Dennoch werden über geeignete Maßnahmen des passiven Schallschutzes verträgliche Innenpegel gewährleistet.

Die schalltechnische Untersuchung hat ermittelt, welche Bedingungen erfüllt sein müssen, damit in den schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlafräume) und Außenwohnbereichen keine unzumutbaren Geräuschpegel entstehen. Dementsprechend werden die erforderlichen Maßnahmen festgesetzt. Um auch bei geschlossenen (und damit wirksam schallvermindernden) Fenstern stets einen ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten, sind in den Wohnungen Lüftungseinrichtungen zu installieren.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Stellplätze und Zufahrten

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 pro Wohneinheit trägt der Lage Reichenbachs im ländlichen Raum Rechnung und dem hier vorhandenen tatsächlichen Stellplatzbedarf auf den jeweiligen Baugrundstücken.

Stellplätze und Zufahrten sind aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen wasserdurchlässig auszuführen.

Garagen und Carports mit flachem oder flach geneigtem Dach sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen.

4.2 Gestaltung von Freiflächen

Die Festsetzungen zu den unbebauten Flächen erfolgen aufgrund ökologischer und stadtgestalterischer Gesichtspunkte. Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist zu deren Beurteilung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unerlässlich.

5. KOSTEN

Durch die Bebauungsplanungsänderung entstehen der Stadt Kosten in Höhe von ca. 4.900 Euro für die schalltechnische Untersuchung. Weitere nennenswerte direkte Kosten sind nicht zu erwarten.

6. STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeines Wohngebiet	14.900 m ²	81 %
Mischgebiet	2.400 m ²	13 %
Verkehrsfläche	1.200 m ²	6 %
<hr/> Bebauungsplangebiet	<hr/> 18.500 m ²	<hr/> 100 %

Stefan Löhr
Dipl.-Ing.