

Bebauungsplan KLEINFELD-NORD, 5. Änderung und hierzu erlassene Örtliche Bauvorschriften

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	11. Juni 2018
Offenlegungsbeschluss	11. Juni 2018
Offenlegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	
Öffentliche Bekanntmachung	

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage des Plangebiets

Der rund 1.485 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLEINFELD-NORD, 5. Änderung, liegt im rückwärtigen Bereich der westlichen Randbebauung der Freiburger Straße und wird von Westen über die Leopoldstraße erschlossen. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Zum städtebaulichen Ziel, im Zuge einer Nachverdichtung die rückwärtigen Grundstücke im Plangebiet baulich nutzbar zu machen, wird die 5. Änderung des Bebauungsplans KLEINFELD-NORD aufgestellt.

Da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, werden die Bestimmungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in Anspruch genommen.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 1998 wird für das Plangebiet mit der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet bereits zur Wohnnutzung dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.

2. PLANINHALTE

2.1 Bebauung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein ausgeschlossen.

Dies geschieht, um die Einbindung des relativ kleinen Plangebiets in das vorherrschende bestehende Wohngebiet an dieser Stelle auf verträgliche Art zu integrieren und die Verkehrsfrequenz zur rückwärtigen Bebauung zu minimieren. Aufgrund der Lage ist deshalb das Plangebiet für Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, und für sonstige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke vorgesehen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Sinne der effizienten Grundstücksnutzung mit dem Hintergrund der verdichteten Innenentwicklung wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 in Verbindung mit §§ 17 und 19 BauNVO auf das Höchstmaß von 0,4 festgelegt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) bemisst sich nach der Grundflächenzahl abzüglich der benötigten Flächen für oberirdische Stellplätze und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Damit ergibt sich eine GFZ von 0,9 bei einer GRZ von 0,4.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse bemisst sich auf maximal drei. Die Dimensionierung dient der städtebaulichen Einbindung. Im Westen des Plangebiets befinden sich Zeilengebäude mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Im Osten des Plangebiets steigt das Gelände an, sodass die benachbarte Bebauung zur Freiburger Straße zwei Vollgeschosse aufweist, nach Westen zum Plangebiet allerdings dreigeschossig wirkt.

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen auf rund 10 Meter (172 m über Normal Null) ab dem Straßenniveau der anbindenden Leopoldstraße festgelegt. Die Gebäudehöhe ist auf drei Vollgeschosse beschränkt. Zusätzlich ist ein Puffer für ein nach Bedarf erhöhtes Erdgeschoss vorgesehen.

Damit Dächer mit Dachaufbauten versehen werden können, die Höhe dieser aber gegen eventuelle Ausuferungen reglementiert bleibt, wurde ab der Dachoberfläche eine maximale Höhe von 2,50 m für diese Anlagen festgesetzt.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Flächen

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Die Bauweise passt sich in die umliegende Bebauung ein. Dem entspricht auch das festgesetzte Baufenster mit einer Länge von 30m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen abgegrenzt und so dimensioniert, dass sie neben dem Gebäudekörper auch auskragende Gebäudeteile wie Balkone aufnehmen können. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken im Norden und Osten bemessen sich nach den Gebäudehöhen und den Abstandsregelungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO).

2.2 Außenbereich / Umweltbelange

2.2.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Die Umgrenzung für Stellplätze ist im Süden des Plangebiets angeordnet, damit möglichst kurze Wege des Pkw-Verkehrs zur Leopoldstraße entstehen und die nördlichen Bereiche von Verkehrsaufkommen verschont bleiben.

Abstellrichtungen für Fahrräder werden klarstellend in der Festsetzung explizit ausgenommen. Diese sind, wie sonstige Nebenanlagen, nicht von der Festsetzung betroffen.

2.2.2 Dachbegrünung und Alternativnutzung zur Dachbegrünung

Dachbegrünung

Für alle Baugrundstücke wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB für Teile baulicher Anlagen das Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen auf den Dachflächen festgeschrieben. Die Bepflanzung wird als extensive oder intensive Begrünung definiert.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB wird der positive Einfluss der flächigen Begrünung auf das lokale Mikroklima, sowie auf die Tier- und Pflanzenwelt im Besonderen beachtet. Zudem bietet die flächige Dachbegrünung einen beachtlichen Puffer zur Regenwasserrückhaltung und kann zur Entlastung der städtischen Abwasserkanäle und Versickerungsflächen beitragen.

Die Festsetzung der Mindestneigung von 2% für extensiv begrünte Dachflächen hat zum Zweck Wasserlachen zu verhindern und die langsame Entwässerung der Dächer sicherzustellen. Dies dient der Erhaltung der Flora und der Reduzierung von zusätzlichen Dachlasten.

Bebauungsplan KLEINFELD-NORD, 5. Änderung Begründung

In Ergänzung zur extensiven Begrünung ist optional eine intensive Bepflanzung vorgeschrieben. Wird eine intensive Bepflanzung gewählt, ist auch hierbei die Flächigkeit der Substratschicht maßgebend. Diese ist durchgängig zu begrünen und gegebenenfalls durch extensive Maßnahmen zu ergänzen, um eine flächendeckende Ausbreitung des Bewuchses zu erzielen.

Alternativnutzung zur Dachbegrünung

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 Halbsatz 1 bzw. Nr. 7 f BauGB wird eine ausnahmsweise zulässige Alternativ- oder Ergänzungsnutzung zur Dachbegrünung gewährt, wenn die Dachflächen als begehbarer Aufenthaltsbereich, zur Unterbringung von regenerativer Energieerzeugungstechnik, sowie sonstige Nutzungsformen, die der Natur, Umwelt und des Menschen zugutekommen, Verwendung finden.

In Anbetracht der technischen Symbiose zwischen Grünfläche und Photovoltaikanlagen wird so nicht auf die positiven Effekte der Dachbegrünung verzichtet. Zusätzlich ist durch die natürliche Kühlleistung der Wasserverdunstung das Potenzial für die Gebäudeplanung gegeben, die Effektivität moderner Photovoltaikanlagen merklich steigern zu können. Dem Grundsatz zum Schutze der Belange der Umwelt durch die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie nach §1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB wird demnach entsprochen.

Die Alternativnutzung als Aufenthaltsbereich ist durch den Grundsatz der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und dem Schutz der Gesundheit des Menschen durch umweltbezogene Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB begründet. Mit der Unterbringung von zusätzlichen begrünten Aufenthaltsräumen im Außenbereich wird ein direkt zugänglicher – im Vergleich zur ebenerdigen Gartenfläche geschützterer – Naherholungsraum geschaffen, der die Wohnbedingungen verbessert.

Die Alternativnutzung ist nur ausnahmsweise zulässig. Die Zulässigkeit ist abhängig vom Nachweis, dass die Alternativnutzung im Vergleich zur Dachbegrünung einen gleichwertigen Nutzen bzw. eine gleichwertige Bedeutung für Natur, Umwelt oder Mensch aufweist oder den aufgeführten Nutzungen entspricht. Da primär die Planungsabsicht besteht eine Dachbegrünung bevorzugt zu behandeln, wird darauf verzichtet eine Alternativnutzung zur Dachbegrünung gleichwertig festzuschreiben.

Anpflanzen von Bäumen

Es wird festgesetzt, mindestens fünf großkronige Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Zahl von fünf Bäumen ergibt sich aus der Größe der Baugrundstücke und der Aufnahmefähigkeit ihrer Flächengröße.

2.2.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden wasserdurchlässige Oberflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten festgesetzt.

Um die Oberflächenversiegelung einzuschränken, sind Stellplätze für Kraftwagen mit ihren Zufahrten wasserdurchlässig herzustellen. Damit werden eine standortbezogene Versickerung von Niederschlagswasser und gleichmäßige Verdunstungsperioden erreicht, die zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas beitragen.

2.2.4 Bauliche und technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB beziehen sich die festgesetzten Vorkehrungen auf die bebaubaren Flächen der Baugrundstücke.

Um Eingriffe in den natürlichen Grundwasserpegel und eine erhöhte Menge abzuleitenden Wassers zu vermeiden, ist die Herstellung von Drainagen zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ausgeschlossen.

Um eine uneingeschränkte Bebauung unterhalb der Geländeoberfläche zu ermöglichen, eine Einsickerung von Schadstoffen in das Grundwasser aber zu vermeiden, sind bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und - im Sinne der dafür notwendigen Intaktheit der Anlagen - auftriebssicher auszuführen.

In Verbindung mit § 9 (3) BauGB wird diese Festsetzung für bauliche Anlagen getroffen, die auf bzw. unter der relativen Höhe des zu besorgenden Grundwasserpegels liegen. Als lotrechter oberster Bezugspunkt wird der gemessene Höchststand (HW) der letzten 15 Jahre des nächsten Grundwassermesspunktes (Grundwassermessstelle 110/116-6 GWM 1099A) herangezogen. Der Messpunkt befindet sich in der Alten Rheinstraße in einer Entfernung von 330 Metern.

2.2.5 Lärm

Das Gebiet befindet sich in zweiter Reihe westlich der Bundesstraße B3 (Freiburger Straße) in einer Entfernung von ca. 17 m. Im Süden liegt die Schwarzwaldstraße in einer Entfernung von rund 100 m.

Im Westen befinden sich in einer Entfernung von ca. 425 m die Bahngleise. Diese werden von einer Lärmschutzwand abgeschirmt.

Das beim Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation beauftragte Lärmgutachten vom April 2018 zeigt auf, dass die Bundesstraße 3 als hauptsächliche Lärmimmissionsquelle für das Plangebiet von Beachtung ist.

Das Lärmgutachten ist im Stadtplanungsamt der Stadt Lahr, Schillerstraße 23, einsehbar.

Im Lärmgutachten wird empfohlen, die Grenzwerte des 16. Bundesimmissionsschutzgesetzes der Immissionen des Straßenverkehrslärms auf ein allgemeines

Wohngebiet als Richtwert heranzuziehen und passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude zu treffen. Die Empfehlungen werden als verhältnismäßig erachtet und die vorgeschlagenen Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen werden im Bebauungsplan übernommen.

In den Festsetzungen zu den Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen wird auf einen Nachweis des Schalldämm-Maßes verzichtet, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel im allgemeinen Wohngebiet bei 65 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.

2.2.6 Sonstige Schutzgüter

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes KLEINFELD-NORD verfolgt die Zielsetzung der innerstädtischen Nachverdichtung. Die Änderung wird deshalb nach den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Somit sind weder Umweltprüfung noch Umweltbericht erforderlich. Die bebaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit rund 500 m² unter der Maximalgrenze von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Demnach ist das Gebot des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht gegeben, vom Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren abzusehen, falls die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Die Umweltbelange der Planung wurden dennoch ermittelt und in die Abwägung einbezogen.

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	Gebiet wurde bisher als Gemüseärten bewirtschaftet. Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht eine Grünfläche und eine Bebauung mit Garagen vor. Die Eingriffe in Lebensräume werden als nicht erheblich bewertet.
Boden		X	Neuversiegelung wird als nicht erheblich eingestuft. Versickerungsfähige Stellplätze sind festgesetzt.
Wasser		X	Verbesserte Situation der Regenwasserrückhaltung durch extensive Dachbegrünung.
Luft		X	Keine Verschlechterung der Luft ersichtlich.
Klima		X	Aufgrund der geringen Neuversiegelung keine erhebliche Warmluftbildung zu befürchten. Abmilderung durch Dachbegrünung.
Landschaftsbild / Erholung		X	Gebiet befindet sich in zweiter Reihe. Erholungsfunktion durch Wegfall der Gemüseärten zwar beeinflusst, jedoch nicht im erheblichen Maße.
FFH/Vogelschutz-Gebiete		X	Keine Vogelschutzgebiete betroffen.
Waldbiotope		X	Keine Waldbiotope betroffen.

Ein Risiko von erheblichen Umweltauswirkungen durch die geplante Bebauung ist nach der vorgenommenen schutzgutbezogenen Einschätzung im Plangebiet nicht zu erwarten.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

2.3.1 Dachformen

Die Dachform (Flachdach) ergibt sich aus der effizienten Nutzbarmachung des Gebäudekörpers in Verbindung mit der Festsetzung von Gründächern bzw. der im Bebauungsplan ermöglichten alternativen Nutzungsformen der Dachebene.

Im Gebiet herrschen Sattel- und Walmdächer vor. Schräggeneigte Dächer werden nicht zugelassen, um eine zeitgemäße gestalterische Auflockerung zu erreichen. Dies geschieht in Anlehnung an die Bebauung in der Leopoldstraße 8, 8/1 und 11, etwa 100m (Luftlinie) entfernt, die den Architekturstil bereits im Gebiet etabliert hat.

2.3.2 Werbeanlagen

Für das Plangebiet ist zur kurzfristigen Durchführung eine Wohnbebauung vorgesehen. Da es sich aber um kein reines, sondern ein allgemeines Wohngebiet (WA) handelt, sind auch andere Nutzungen möglich.

Für den Fall von Ansiedlungen für Werbeanlagen relevanter Nutzungen werden Werbeanlagen in den örtlichen Bauvorschriften reglementiert.

Werbeanlagen werden an der Stätte der eigenen Leistung zugelassen, um eine Hinweismöglichkeit zur Art und Eigenheit des jeweiligen Betriebes zu gestatten. Außerhalb der Stätte der eigenen Leistung sind Werbeanlagen aus gestalterischen Gründen unerwünscht.

Die Traufhöhen der Gebäude dürfen nicht von Werbeanlagen überschritten werden, damit die Gebäudekubatur nicht von Werbeflächen künstlich vergrößert wird und die Ästhetik des architektonischen Baukörpers erhalten bleibt.

Aufgrund der Empfindlichkeit der benachbarten Nutzungen und wegen gestalterischer Gesichtspunkte werden bauliche Werbeanlagen in ihrer relativen Flächengröße zur Wandfläche eingeschränkt und es sind Werbeanlagen mit abstrahlenden Leuchtmitteln untersagt. Aktiv leuchtende Werbeflächen werden als störende Einflussfaktoren auf das benachbarte Gebiet angesehen.

Eine passive Lichtemission durch Bestrahlung der Werbeflächen ist gestattet, um die Lesbarkeit der Anlagen zu gewährleisten. Zum Schutz der umliegenden Nutzung sind Oberflächen und Materialien zum Zwecke der erhöhten Lichtreflexion nicht zulässig. Diese sind beispielsweise spiegelnde Oberflächen, Leuchtfarbe oder sonstige lichtreflexive Stoffe bzw. Hilfsmittel.

2.3.3 Außenantennen

Es ist technisch möglich und sinnvoll die Zahl der Außenantennen und Satellitenanlagen auf eine gemeinsam genutzte Installation je Gebäude zu beschränken. Dies dient dem Schutz vor einer optischen Überladung des Gebäudekörpers vor Satellitenempfängern auf den Dachflächen und an der Fassade.

2.3.4 Bodenaushub

Bei Baumaßnahmen ist der Bodenaushub auf ein Minimum zu beschränken. Ausgehobenes Erdreich ist, so weit wie möglich, für folgende oder parallel durchgeführte entsprechende Baumaßnahmen wiederzuverwenden, um den Abtransport von überschüssigem Bodenaushub zu minimieren.

2.3.5 Abwasserbeseitigung und Ableitung des Niederschlagswassers

Die Wasserableitung erfolgt unter der Maßgabe, dass das anfallende Niederschlagswasser und Schmutzwasser im Trennsystem abzuleiten sind. Hierzu sind im Gebiet bereits Vorfluter vorhanden. Den genauen Anschlusspunkt bestimmt die Stadt Lahr.

Die anfallende Menge an Niederschlagswasser wird in Kombination mit der Gründachfestsetzung zurückgehalten und zeitlich versetzt abgegeben. In Kombination mit einem Überlauf wird das Risiko von Überschwemmungen minimiert.

Eine Ableitung im Trennsystem entlastet die städtische Kläranlage und verbessert die Schmutzwasserreinigung. Dem Grundzug des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB sowie der Zweckgebundenheit des § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO wird damit entsprochen.

2.3.6 Garagen und Stellplätze

Garagen werden aus den ästhetischen Gesichtspunkten, die Massivität von Baulichkeiten im nachverdichteten Bereich gering zu halten, ausgeschlossen.

Es wird 1 zusätzlicher Stellplatz für je 4 Wohneinheiten gefordert, um Parkierungsmöglichkeiten für den Besucherverkehr der Wohnnutzung zu gewährleisten. Die räumlichen Eigenschaften des Plangebiets in rückwärtiger Lage engen die Abstellmöglichkeiten von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenverkehrsraum stark ein. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 (2) Nr. 2 LBO eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung um 0,25 je Wohneinheit gefordert.

2.4 Folgeeinrichtungen

Es sind keine neuen öffentlichen Folgeeinrichtungen notwendig.

2.5 Städtebauliche Daten

Bebauungsplangebiet:	<u>1.638 m²</u>
Grundstücksfläche:	1.178 m ²
Bebaubare Grundfläche:	471 m ²
Verkehrsfläche:	460 m ²