

1. Teilbebauungsplan ORTSMITTE, Stadtteil Kuhbach

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) i.V. mit § 13 a BauGB	30.05.2016
Offenlegungsbeschluss	24.09.2018
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Frühzeitige	08.10.2018 – 09.11.2018
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	xx.xx.xxxx
Öffentliche Bekanntmachung	xx.xx.xxxx

B Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Stadtteil Kuhbach und umfasst eine Fläche von knapp 8.260 m². Es ist teilweise mit Einzelhäusern bebaut, teilweise handelt es sich um innerörtliche Garten- und Wiesenflächen. Geprägt wird das Gebiet auch durch das Kuhbacher Rathaus mit Ortsverwaltung und Feuerwehr, darüber hinaus durch die östlich benachbarte katholische Kirche mit Pfarrhaus sowie die nördlich angrenzende Gallus-Kapelle, die beide unter Denkmalschutz stehen.



Abbildung 1: Auszug Luftbild, Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über folgende Flurstücke der Gemarkung Kuhbach: 12, 12/1, 13, 13/1, 14, 14/1, 70 (Teil), 72 (Teil), 19/6. Maßgeblich für seine Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans. Der künftige 2. Teilbebauungsplan wird die östlich angrenzenden Flächen mit Wohnbebauung und Friedhofserweiterung umfassen.

1. Teilbebauungsplan ORTSMTTE, Stadtteil Kuhbach – Begründung

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Stadt Lahr betreibt die Entwicklung ihrer einzelnen Ortsteile. Dabei verfolgt sie die Strategie, durch verstärkte Innenentwicklung und nur eingeschränkte Außenentwicklung die Ortskerne zu stärken. Ein weiteres Hauptanliegen ist es, das rege Engagement der Bürgerschaft in den Ortteilen zu unterstützen. Hierzu gehört insbesondere die Schaffung von attraktiven Ortsmittelpunkten.

Die Neugestaltung der Ortsmitte im Bereich des ehemaligen Rathauses an der Kuhbacher Hauptstraße beschäftigt den Stadtteil bereits seit 1990 – erste Überlegungen wurden im Rahmen der Erstellung des Ortsentwicklungskonzeptes vorgenommen, aber zugunsten anderer Maßnahmen im Stadtteil zunächst zurückgestellt. Die Planungen wurden dann ab 2015 im Rahmen eines Bürgerbeteiligungsprozesses fortgeführt und aktualisiert. Das Gesamtkonzept wurde vom Ortschaftsrat am 20.09.2016 und vom Gemeinderat am 24.10.2016 jeweils einstimmig beschlossen. Aus Sicht der Stadt Lahr ist die Entwicklung der Ortsmitte eine sehr wichtige Infrastrukturmaßnahme, um die Identität und Attraktivität von Kuhbach zu erhöhen und die innerörtliche Entwicklung zu stärken. Diese Sichtweise teilt auch das Land Baden-Württemberg, indem es das Vorhaben nach dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) finanziell fördert. Die entsprechende Zusage erfolgte im Frühjahr 2017.

Das Gesamtkonzept soll mit vier aufeinander abgestimmten Bausteinen verwirklicht werden. Die ersten beiden umfassen die Entwicklung und Erschließung von innerörtlichen Bauflächen für 7 bis 8 Einzel- und Doppelhäuser, einen zentral gelegenen öffentlichen begrünnten Platz, der naturnah ausgestaltet werden soll, sowie Stellplätze für die bestehenden und geplanten benachbarten öffentlichen Nutzungen. Die Erschließung (Stichweg) soll über die Straße Am Kirchberg erfolgen. Nach Süden zur Kuhbacher Hauptstraße ist eine Fußwegeverbindung vorgesehen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung der innerörtlichen Fläche geschaffen und die angestrebten städtebaulichen Ziele baurechtlich abgesichert.

1.3 Beschleunigtes Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet der § 13a BauGB. Die Voraussetzungen für die Erfüllung der gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB vorgegebenen Bestimmungen werden wie folgt zusammengefasst:

Mit der Aufstellung des 1 Teilbebauungsplanes ORTSMITTE werden bereits überplante und bebaute Flächen im Innenbereich der Stadt Lahr einer neuen Nutzung zugeführt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8.260 m², also deutlich weniger als 20.000 m² und es wird die zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB steht das geplante Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans in keinem Zusammenhang mit einem anderen Bebauungsplanverfahren.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, für welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht, noch liegen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und nach der Vogelschutzrichtlinie vor.

Nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen durch die Nachverdichtung und Umnutzung des durch den Bebauungsplan überplanten Bereiches Flächen im Innenbereich der Gemeinde sinnvoll genutzt werden und somit eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vermieden werden. Somit sind die Kriterien zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfüllt.

1. Teilbebauungsplan ORTSMTTE, Stadtteil Kuhbach – Begründung

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach §§ 8 und 9 BauGB.

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 1998 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die vorliegende Planung entwickelt sich somit hinsichtlich der Gebietstypik nicht aus wirksamen Flächennutzungsplan.

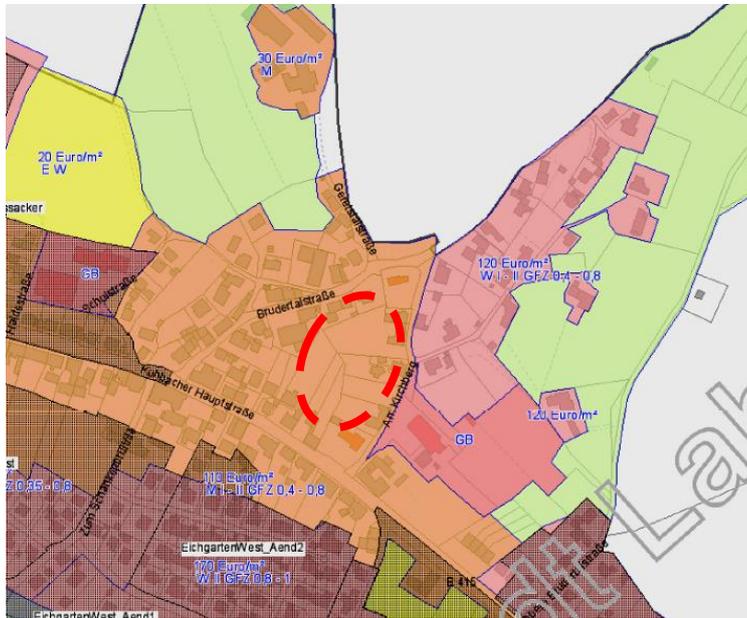


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Lahr, Stand: Februar 2013

Daher ist es notwendig, den Flächennutzungsplan an die jetzt vorgesehene Entwicklung anzupassen. Diese Anpassung erfolgt gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung. Künftig wird das gesamte Plangebiet im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

2. PLANINHALTE

2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nrn. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 (5) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht zulässig. Der Ausschluss erfolgt, um Nutzungskonflikte, verursacht durch Lärm und zu starke verkehrliche Beanspruchung, zu vermeiden. Die Zulassung weitergehender Nutzungen würde sowohl zu einem städtebaulich nicht gewollten Bruch in der Bebauungs- und Nutzungsstruktur führen als auch durch einen erhöhten Stellplatzbedarf die von Grünflächen geprägte Qualität der nicht überbauten Flächen reduzieren.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird im Hinblick auf den verantwortungsvollen Umgang mit Grund und Boden entsprechend den Obergrenzen der BauNVO festgesetzt:

1. Teilbebauungsplan ORTSMTTE, Stadtteil Kuhbach – Begründung

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für die allgemeinen Wohngebiete gewährleistet eine effiziente und ressourcenschonende Grundstücksnutzung sowie eine angemessene bauliche Ausnutzung der Bauflächen. Hierbei wird auch dem hohen Anteil an nicht überbaubaren Flächen und den ausgewiesenen privaten Grünflächen Rechnung getragen.

Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16, 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Planeintrag gemäß § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt (Nutzungsschablone). Die Festsetzung entspricht der Ausnutzung der benachbarten, bereits bebauten Grundstücke und erzeugt ein städtebaulich einheitliches Bild.

Höhe der baulichen Anlage

Zusätzlich zur Festsetzung der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen wird die Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe geregelt, die einer zweigeschossigen Bebauung entspricht. Zum einen erfolgt hiermit eine Vereinheitlichung der Höhenentwicklung der Bebauung, da schon bisher in den vier westlichen Baufenstern eine zweigeschossige Bebauung möglich ist und es werden unverträgliche Maßstabssprünge innerhalb der Bebauung vermieden. Zum anderen entspricht dies dem Wunsch der Gemeinde, künftig eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Anzahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten dient der Sicherung des Charakters des Baugebietes im Kontext der umgebenden Bebauung. Eine höhere Verdichtung würde vor allem auch eine Erhöhung des Parkierungsdrucks nach sich ziehen, der letztlich zu einer übermäßigen Überbauung und Versiegelung der Grundstücksflächen führen würde.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlage

Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser gemäß § 22 (1) und (2) BauNVO festgesetzt. Diese aufgelockerte Bebauung entspricht der städtebaulichen Struktur der umgebenden Bestandsbebauung.

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Einzelbaufenster mit Baugrenzen festgesetzt. Dies entspricht dem städtebaulichen Entwurf, der eine aufgelockerte Bebauung mit einem hohen Anteil an Freiflächen vorsieht.

Stellung der baulichen Anlage gemäß § 23 BauNVO

Die Ausweisung der Firstrichtung entspricht den Zielstellungen des städtebaulichen Entwurfs mit einer differenzierten aber dennoch homogenen Dachlandschaft. Hiermit wird zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften ein gestalterisch homogenes Quartier geschaffen.

2.4 Verkehrsflächen

Entsprechend des Bebauungskonzepts wird eine neue öffentliche Straßenverkehrsfläche zur internen Erschließung des Gebiets (Planstraße) festgesetzt. Die Anbindung erfolgt im Osten des Planungsgebietes an die Straße Am Kirchberg, da eine Erschließung von Süden von der

1. Teilbebauungsplan ORTSMTTE, Stadtteil Kuhbach – Begründung

Kuhbacher Hauptstraße städtebaulich nicht gewollt und verkehrstechnisch wegen der Nähe zur Einmündung der Am Kirchberg und der bestehenden Bushaltestelle nicht möglich ist.

Die Stichstraße mit Wendehammer wird mit einer Breite von 6,00 m im östlichen Teil und 4,50 m im südlichen Teil des Plangebietes festgesetzt.

Die Schaffung der öffentlichen Stellplätze entlang der Planstraße erweitert das bestehende Stellplatzangebot im Bereich des Rathauses und entlastet den bestehenden öffentlichen Verkehrsraum. Zusätzlich wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept im südlichen Teil des Plangebietes eine kleine Platzfläche ausgewiesen. Diese dient, von der Hauptstraße abgerückt, der Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte.

2.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich innerhalb und außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Diese Festsetzung entspricht dem Charakter des Wohngebietes. Es ist somit auch möglich, die für das Baugebiet notwendigen Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen, und seiner Eigenart nicht widersprechen, in einer Größe gemäß der maximal festgesetzten Kubatur und Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

2.6 Carports, Garage und Stellplätze

Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO dürfen im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den im Plan gekennzeichneten Flächen erstellt werden. Dadurch wird im Plangebiet eine städtebauliche Ordnung hergestellt, um ein homogenes Erscheinungsbild zu erzielen.

2.7 Geh-, Fahr- Leitungsrechte

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten mit einem Leitungsrecht zugunsten des Hinterlegers belegten Fläche sind weder bauliche noch sonstige Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

2.8 Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Aus der Planzeichnung gehen die Standorte hervor, die für das Anpflanzen von Bäumen auf den öffentlichen Flächen entlang des Erschließungsstichs und der geplanten Platzanlage vorgesehen sind (Pflanzgebot). Die Platzanlage ist naturnah mit einem geringen Versiegelungsgrad und mit Bruchsteinmauern auszugestalten. Um eine angemessene dem innerörtlichen Charakter entsprechende Eingrünung zu erreichen, ist auf privaten Grundstücksflächen je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum in Hochstammqualität anzupflanzen. Außerhalb der Baufenster vorhandene Bäume sind zu erhalten.

Zusätzlich zur gestalterischen Wirkung tragen diese Maßnahmen zum Ausgleich der geplanten Eingriffe bei und dienen der Verbesserung des lokalen Klimas.

Außerdem sind gemäß Artenempfehlung standortgerechte Arten zu verwenden. Standortgerechte Gehölzpflanzungen sind langlebig, pflegearm und ökologisch wertvoll. Die Verwendung von nicht standorttypischen oder ausländischen Arten führt gehäuft zu Ausfällen sowie erhöhten Kosten für Pflege und Neupflanzung. Einige dieser Arten (Koniferen, Robinien, Eschenahorn) sind für die heimische Tierwelt nicht nutzbar, verändern den Boden und führen zu einer Verschlechterung der biologischen Qualität des Gebietes.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform, -neigung und -eindeckung

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, ein äußeres Erscheinungsbild zu sichern, das sich in das vorhandene Bild der angrenzenden Ortslage einfügt.

Damit sich die Gebäude harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen und ein in sich homogenes Bild ergeben, werden zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Traufhöhe, Geschossigkeit) Dachform und -neigung festgesetzt. Diese sowie die Festsetzungen zu den zu verwendenden Materialien orientieren sich an den innerhalb der Ortslage vorhandenen Gebäuden.

Dächer von Garagen und Carports sind flach oder flach geneigt ($< 5^\circ$) mit Begrünung vorzusehen, damit sie nicht zu massiv in Erscheinung treten. Zusätzlich wird durch die Begrünung ein Beitrag zur Rückhaltung von Regenwasser und zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet.

3.2 Gestaltung von Freiflächen

Die Festsetzung zur Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke dient sowohl der Gestaltung des Gebietes, dem Einfügen in das Landschaftsbild als auch der Verbesserung des lokalen Klimas.

Die Regelungen zu Einfriedungen dienen dazu, um zum einen dem Schutzbedürfnis der Bewohner und Nutzer zu entsprechen und zum anderen, um eine gestalterisch befriedigende Abgrenzung der privaten Flächen zum öffentlichen Raum zu erreichen. Dies wird insbesondere durch die Beschränkung der zulässigen Höhe erreicht. Die Hinterpflanzung dient der Eingrünung und soll dem dörflichen Charakter Rechnung tragen.

Die Forderung nach der Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans unterstreicht die Bedeutung, die angemessen gestaltete Freiflächen für den Gesamtcharakter des Baugebietes haben. Die Vorlage zum Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung ist gerechtfertigt, um frühzeitig Einfluss auf die Gestaltung nehmen zu können und um eine verbindliche Grundlage für die Umsetzung der jeweiligen Vorhaben zu schaffen.

3.3 Werbeanlagen

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen erfolgt, um das Plangebiet nicht mit Fremdwerbung jeglicher Art und Größe zu verunstalten. Das Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet. Es soll auch als solches wahrnehmbar sein. Blinkende oder sich bewegende Werbeanlagen entsprechen nicht dem in einem Wohngebiet angestrebten Ruhebedürfnis. Werbeanlagen auf Dachflächen stören die angestrebte homogene Dachlandschaft.

3.4 Stellplätze und Zufahrten

Die Festsetzung zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Wohnungen entspricht den Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen insbesondere in den Stadtteilen und spiegelt den höheren Stellplatzbedarf der geplanten kleinteiligen Wohnbebauung wider. Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert deren Unterbringung auf den privaten Grundstücksflächen, um die Verkehrsflächen für fließenden Verkehr und Aufenthalt freizuhalten. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz pro Wohnung meist nicht aus. Aufgrund der oben erläuterten verkehrlichen und städtebaulichen Gründe sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen.

1. Teilbebauungsplan ORTSMTTE, Stadtteil Kuhbach – Begründung

3.5 Antennen

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu verhindern bzw. zu minimieren, ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenanlage zulässig.

3.6 Niederschlagswasser

Da aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung des Oberflächenwassers beispielsweise über Mulden auf den privaten Grundstücken nicht möglich ist, ist zur Verbesserung der Hochwassersituation geplant, das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Speicherzisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.

4. ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird an die in den umgebenden Bestandsstraßen vorhandene technische Infrastruktur angebunden. Innerhalb des Plangebietes ist eine Neuherstellung der technischen Infrastruktur erforderlich.

5. KOSTEN

Abgesehen von den mit der Durchführung des Verfahrens verbundenen Kosten im Rahmen der Bauleitplanung entstehen für die Stadt weitere Kosten für Erschließung und öffentlichen Parkplatz in Höhe von etwa 220.000 Euro.

Dem stehen eine Förderung über rund 68.000 Euro aus Mitteln des ELR, Erschließungsbeiträge sowie Veräußerungserlöse in noch unbekannter Höhe für die im Plangebiet befindlichen städtischen Grundstücke als Einnahmen entgegen.

6. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist folgende Flächen auf:

	Prozent (%)	Fläche (m ²)
Allgemeines Wohngebiet	79 %	6.584 m ²
Straßenverkehrsflächen	13 %	1.078 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8 %	693 m ²
Bebauungsplangebiet	100 %	8.355 m ²

Es sind rund 10 neue Wohneinheiten für ca. 25 Bewohner/-innen möglich.

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Thomas Thiele
Dipl.-Ing. Freier Architekt, Planverfasser