

2. Teilbebauungsplan ORTSMITTE, Stadtteil Kuhbach

Erläuterung zum Vorentwurf

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortsmitte und umfasst eine Fläche von etwa 1,37 ha. Mit dem 2. Teilbebauungsplan ORTSMITTE werden die Planungen zur Neugestaltung der Ortsmitte von Kuhbach abgeschlossen. Geprägt wird das Planungsgebiet durch die katholische Kirche mit Pfarrhaus sowie die nördlich angrenzende Gallus-Kapelle, die beide unter Denkmalschutz stehen. Östlich der Kirche befindet sich der Friedhof, der im Zuge der Planungen erweitert werden soll. Das ursprünglich den Kreuzungspunkt der Kuhbacher Hauptstraße (B 415) mit der Straße Am Kirchberg prägende historische Eckgebäude wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Nach Osten schließt sich eine Freifläche an, die hangaufwärts bis zum Friedhof reicht.



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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über folgende Flurstücke der Gemarkung Kuhbach: 37, 37/1, 38/1 (Teil) und 44 (Teil). Maßgeblich für seine Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücksnummern 65 (Oberer Kirchberg), 67 und 49 (landwirtschaftliche Fläche),
- Im Osten durch die Flurstücksnummern 36, 36/1 (Wohnbaufläche), 44/2 und 49/2 (landwirtschaftliche Fläche),
- Im Süden durch die Flurstücksnummer 20 (Kuhbacher Hauptstraße, B 415) und
- Im Westen durch die Flurstücksnummern 41 (Am Kirchberg), 39 (katholische Kirche), 42 (Weg mit öffentlichen Stellplätzen), 43 und 43/1 (Wohnbaufläche).

2. Teilbebauungsplan ORTSMITTE, Stadtteil Kuhbach – Erläuterung

Geprägt wird das Gebiet auch durch das westlich angrenzende Kuhbacher Rathaus mit Ortsverwaltung.

1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Mit dem 2. Teilbebauungsplan ORTSMITTE werden die Planungen, die mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für die Ortsmitte von Kuhbach im Jahr 2015 begonnen wurden, fortgeführt. Hierbei verfolgt die Stadt Lahr 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 verbunden mit der Stärkung des Wohnungsangebotes. Die Umsetzung eines ersten Bausteins konnte mit dem Verfahren für den 1. Teilbebauungsplan ORTSMITTE (laufendes Verfahren) begonnen werden.

Mit der Aufstellung des 2. Teilbebauungsplans ORTSMITTE werden zwei Planungsziele verfolgt. Zum einen sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Neubebauung im Bereich des bereits abgebrochen Gebäudes an der Kreuzung der Kuhbacher Hauptstraße mit der Straße Am Kirchweg geschaffen werden. Dem Abbruch des historischen, ursprünglich als Gastwirtschaft „Zum Lamm“ genutzten Gebäudes gingen langwierige Untersuchungen und Abstimmungen mit dem Ziel des Gebäudeerhalts voran. Letztlich wurde auf Grund des schlechten Gebäudezustandes entschieden, die Gebäude abzureißen und auf der Gesamtfläche eine Neubebauung zuzulassen.

Zum anderen ist eine Erweiterung des Friedhofes um 65 Stockwerksgräber notwendig. Die Erweiterung des Dorffriedhofs ist bereits seit 2012 Thema im Kuhbacher Ortschaftsrat. Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Konzept wurde im September 2019 beschlossen. Vorgesehen ist nunmehr eine Neuordnung der Stellplätze mit Zufahrt vom Oberen Kirchberg und eine barrierefreie Anbindung des Friedhofs über eine neue Fußwegeverbindung. Die Erweiterung ist für einen Zeitraum der kommenden 20 Jahre ausgelegt.

2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

2.1 Baustruktur

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind straßenbegleitende kompakte Bauformen vorgesehen, kombiniert mit einem Maximum an begrünten Freiflächen. Die drei Einzelbauten sollen zum einen eine deutliche Raumkante entlang der Kuhbacher Hauptstraße bilden und zum anderen eine Abschirmung der rückwärtigen Bereiche gewährleisten. Gleichzeitig sollen noch Blickbeziehungen zu der dahinterliegenden Kirche samt Pfarrhaus, dem historisch bedeutendsten Kuhbacher Gebäudeensemble, möglich sein.

Entsprechend der überwiegenden vorhandenen Baustrukturen sind zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss geplant, eine etwa zur Hälfte versenkte Tiefgarage (Zu- und Abfahrt von Westen) fungiert als Gebäudesockel. Die winkelförmige Bebauung zur Straße Am Kirchberg bildet eine Reminiszenz an die Gebäudestruktur der abgebrochenen historischen Anlage des Gasthauses „Zum Lamm“. In zweiter Reihe sind drei weitere, quadratische Einzelbaukörper vorgesehen.

Die Häuser entlang der Kuhbacher Hauptstraße sind traufständig mit Satteldach vorgesehen. Die dahinterliegenden kleineren, aber höher gelegenen zweigeschossigen Gebäude sind mit begrünten Flachdächern geplant.

Insgesamt sind 30 – 35 Wohneinheiten in unterschiedlicher Größe möglich. Die 20%-ige Sozialwohnungsquote der Stadt Lahr soll über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und städtebauliche Verträge mit den Bauherren sichergestellt werden.

2. Teilbebauungsplan ORTSMITTE, Stadtteil Kuhbach – Erläuterung

2.2 Erschließung

Die Wohnbauflächen im Süden des Planungsgebietes entlang der Kuhbacher Hauptstraße sind bereits erschlossen, sodass keine zusätzlichen Erschließungsanlagen hergestellt werden müssen. Die Anbindung der Stellplätze in der Tiefgarage erfolgt über die Straße Am Kirchberg. Eine Zufahrt der Wohnanlage über die Kuhbacher Hauptstraße ist wegen der Verkehrsbelastung nicht möglich. Für die drei Gebäude in zweiter Reihe ist sowohl eine Anbindung an die Tiefgarage als auch eine separate Zufahrt von Süden denkbar. Dies kann in der weiteren Projektentwicklung bestimmt werden. Entlang der Hauptstraße sind öffentliche Längsparkplätze und Baumpflanzungen vorgesehen, der Gehweg wird dafür nach Norden abgerückt.

Die Anbindung des Friedhofs ist ebenfalls über die vorhandenen Straßen (Am Kirchberg, Oberer Kirchberg) möglich. Bestandteil des Erweiterungskonzeptes ist ein Erschließungsstich für die Anbindung der geplanten öffentlichen Stellplätze und die barrierefreie fußläufige Anbindung.

2.3 Natur und Umwelt

Zur Ermittlung und Bewältigung der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wird nach Abstimmung mit den relevanten Fachbehörden ein Umweltbericht inklusive Grünordnungsplan in Auftrag gegeben, ebenso eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung. Außerdem wird dem Verkehrslärm an der Kuhbacher Hauptstraße Rechnung getragen, indem die Stadt ein schalltechnisches Gutachten erstellen lässt. Die jeweiligen Ergebnisse sollen zur Offenlage in den Bebauungsplan integriert werden.

Grundsätzlich soll dem Prinzip Vermeidung vor Minimierung vor Ausgleich von Eingriffen durch das planerische Konzept selbst und in der näheren Ausgestaltung durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen werden. Stichworte hierfür sind Begrenzung der Versiegelung, Pflanzbindungen und -gebote, Begrünung von Tiefgaragen- und Hausdächern, Verbot von Steingärten, Retention von Regenwasser.

3. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist folgende Flächen auf:

	Prozent (%)	Fläche (m ²)
Wohngebiet	32,1	4.400
Grünflächen (inkl. Friedhof)	61,3	8.400
Verkehrsflächen	6,6	900
Bebauungsplangebiet	100 %	13.700

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Thomas Thiele
Dipl.-Ing. Freier Architekt, Planverfasser