

Erläuterungen zum Bebauungsplan HOSENMATTEN II, 3. Änderung

Das Konzept zum Bebauungsplan HOSENMATTEN II geht auf einen städtebaulichen Wettbewerb aus dem Jahr 1999 zurück. Das daraus hervorgegangene Siegerbüro wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines gehobenen Wohnbaugebietes am nördlichen Rand der Lahrer Kernstadt geschaffen.

Der Bebauungsplan HOSENMATTEN II ist seit dem 31.7.2004 rechtsverbindlich. Der 1. Bauabschnitt (ca. 7,2 ha) ist erschlossen und inzwischen zum größten Teil aufgesiedelt. Für den 2. Bauabschnitt (ca. 9,3 ha) wurde mittlerweile das Umlegungsverfahren durch die mit der Durchführung beauftragte STEG Stadtentwicklung GmbH weiter vorangetrieben und die Zuteilung der Bauplätze steht kurz vor dem Abschluss.

Im ersten Bauabschnitt gab es bereits zwei Bebauungsplanänderungen auf Erfahrungen aus der Genehmigungspraxis aufbauend:

- a) Die zulässige Bautiefe wurde im Einfamilienhausbereich von 8 auf 10 Meter erweitert, ohne das Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen.
- b) Die Baulinie südlich der Kirschbaumallee wurde um 3 Meter zurückversetzt.

Diese Änderungen haben sich bewährt und sollen nun auf den 2. Bauabschnitt übertragen werden, auch um damit die Gleichbehandlung der Bauherren zu gewährleisten (siehe Detailpläne 1 und 2.3)

Das Baugebiet (1. Abschnitt) wurde von Käufern sehr gut angenommen und es sind nur noch einzelne Bauplätze verfügbar. Nachdem ein Großteil bebaut wurde, zeigen sich jedoch einige Verbesserungsmöglichkeiten bzw. Kritikpunkte. Diese sollen bei der anstehenden 3. Änderung des Bebauungsplans Berücksichtigung finden. Daneben besteht im Hinblick auf eine städtebauliche/ökologische Optimierung punktueller Änderungs-/Präzisionsbedarf für einzelne Teilbereiche des 2. Bauabschnitts.

Folgende Änderungen werden vorgeschlagen:

1. Quartiersplatz mit angrenzender Bebauung (siehe Detailpläne 2.1 -2.6)

Der bestehende Bebauungsplan setzt im zweiten Bauabschnitt, in der Gebietsmitte, einen Quartiersplatz fest. Zentraler Entwurfsgedanke war, hier zusammen mit den angrenzenden Gebäuden eine Quartiersmitte zu schaffen, die über Laden-/Gaststättennutzungen bzw. Dienstleistung in den Erdgeschossen entsprechend belebt wird. Der Bebauungsplan hat daher auch für die Erdgeschosszonen neben einer Wohnnutzung explizit diese Nutzungen zugelassen.

Bei der nördlichen platzbegrenzenden Bebauung ist ein ca. 90 Meter langer zwei- bis dreigeschossiger Gebäudekörper zulässig und es sind zwei Baulinien festgesetzt. Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Wettbewerb sah für diesen Bereich 7- 8 sogenannte Stadtreihenhäuser (rund 18 Meter tiefe Atriumhäuser) mit einer möglichen gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss vor. Der Bebauungsplan lässt bei Stadtreihenhäusern maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zu, bei einer ebenfalls zulässigen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sind maximal 4 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. In der Summe wären ohne eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss maximal 28 Wohneinheiten in dem Gebäuderiegel zulässig.

Das Baufenster für die südliche Platzbegrenzung sieht ebenfalls eine ca. 90 Meter lange dreigeschossige Bebauung vor, mit einer 10 Meter breiten Zäsur im westlichen Bereich, die nur eingeschossig ausgeführt werden darf. Hier wären maximal 25 bis 26 Wohneinheiten möglich.

Diese Änderungen werden vorgeschlagen:

Durch Auflösung der beiden ursprünglich rund 90 Meter langen Baukörper nördlich und südlich des Platzes in Einzelbaukörper mit Maximallängen von ca. 40 - 45 Metern im Norden und ca. 28 Metern im Süden kann eine kleinteiligere straßen-/platzbegleitende Bebauung geschaffen werden. Die Baukörperlänge der bestehenden Mehrfamilienhäuser entlang der Kirschbaumallee variiert zwischen 50 und 60 Meter. Die Länge der neuen Baukörper im Osten der verlängerten Kirschbaumallee wäre somit deutlich reduziert. Die maximal zulässigen Wohneinheiten sollen auf 8 bis 9 WE pro Gebäude für die südlich gelegene Bebauung festgesetzt werden und nördlich des Platzes auf insgesamt maximal 26 bis 28 WE für beide Gebäudekörper.

Der Platz selbst war bisher als eher städtisch geprägte versiegelte gepflasterte Fläche konzipiert. Die Erfahrungen aus dem 1. Bauabschnitt und die Erkenntnisse aus dem Einzelhandels-/Nahversorgungskonzept der Stadt Lahr zeigen auf, dass eine Belegung der Erdgeschosszonen mit Laden-/Gaststättennutzungen im Bereich des Quartiersplatzes nicht realistisch ist. Auf Grund der geänderten Nutzungsvoraussetzungen wird vorgeschlagen, die Fläche überwiegend als Grünfläche mit größerem Baumbesatz (z.B. Obstbäume) und Sitz- (eventuell Spiel)möglichkeiten zu gestalten. Gegenüber dem bisherigen Platzkonzept ergäbe sich somit die Möglichkeit für eine geringere Versiegelung. Innerhalb der Platzfläche soll ein Baufenster für einen Kiosk/Nahversorger, eventuell mit Bewirtung festgesetzt werden. Hier wäre auch eine Pedelec-Station sinnvoll zu verorten. Mit dem Standort auf dem Platz wird die Option für eine Nahversorgung aufrechterhalten, wenn das Gebiet vollständig aufgesiedelt ist. (Das Einzelhandels-/Nahversorgungskonzept hält eine Bäckerei und/oder einen Kiosk im Sinne einer verbesserten Nahversorgung für sinnvoll. Ein größerer Nahversorger oder eine Einzelhandelsagglomeration erscheint laut Gutachten aber kaum möglich.)

Auf der Südseite sollen analog zum 1. Bauabschnitt Senkrechtparkplätze kombiniert mit einer Baumreihe angeordnet werden, um zum einen eine größere Anzahl von Parkplätzen anbieten zu können und um den Straßenraum mit zusätzlichen Bäumen aufzuwerten. Als

Ausgleich für die dafür notwendige Reduzierung des südlich gelegenen Baugrundstücks soll eine Teilfläche des Parkstreifens als private Stellplätze dem Baugrundstück zugeschlagen werden, sodass hier die Flächenbilanz nahezu gleich bleibt.

2. Private Stützmauern (siehe Detailplan 3)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Stützmauern definieren den Straßenraum und ermöglichen ebene Gartenflächen. Der Aufbau eines Siedlungsbildes mit der Terrassierung durch Trockenmauern dient als Ausgleich und Ersatz für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Ein Ausgleich für weitere Schutzgüter ist damit nicht verbunden. Bei der Umsetzung im 1. Bauabschnitt wurde deutlich, dass auf Grund der fehlenden Festsetzung einer Maximalhöhe unverhältnismäßig hohe Wände entstehen können und diese gestalterisch teilweise auch nicht befriedigen.

Darauf soll wie folgt reagiert werden:

Festsetzen einer Minimal- und Maximalhöhe in einem Höhenfenster von ca. 1,40 bis ca. 1,80 Meter (ist anhand von Detailschnitten noch exakt festzulegen).

Sollte ein weiterer Bedarf an Hangabstützung (insbesondere im östlichen steileren Bereich) bestehen, kann eine zusätzliche Mauer auf dem Grundstück zurückversetzt errichtet werden, die im vorderen verbliebenen Bereich mit Hecken/Sträuchern zu bepflanzen ist. Die erforderlichen Festsetzungen zu Material und Ausführung der Trockenmauern werden entsprechend präzisiert.

3. Dachausstiege bei Flachdächern beeinträchtigen die Aussicht der Oberlieger

Mit der Höhenstaffelung der Baukörper entlang des Hanges und der darauf abgestimmten Höhenbeschränkung der einzelnen Baukörper soll eine Aussicht Richtung Süd, Süd-West zumindest aus den Obergeschossen gewährleistet werden. Mit den laut Bebauungsplan zulässigen Dachausstiegen (beschränkt auf ein Viertel der Gebäudelänge) zeigte sich im 1. Bauabschnitt (insbesondere im Bereich der Kirschbaumallee), dass diese Dachausstiege zu deutlichen Einbußen bei der Aussicht der Oberlieger führten und zudem den zwei bis dreigeschossigen Baukörpern zusätzliche Höhen verliehen, die je nach Blickwinkel teilweise wie ein weiteres Geschoss wirken.

Es wird vorgeschlagen, im Bereich der Mehrfamilienhäuser nördlich und südlich des Quartiersplatzes auf Dachausstiege bei Flachdächern zu verzichten. Im übrigen Änderungsbereich sollen Dachausstiege bei Flachdächern entsprechend strenger reglementiert werden, so dass diese nur geringfügig in Erscheinung treten (z.B. geringere Höhenüberschreitung der Attika, transparente Materialien, nur Geländer zulässig etc.)

4. Solaranlagen auf Flachdächern

Die verfahrensfreien Anlagen für solare Energiegewinnung sind nicht genehmigungspflichtig und der Bebauungsplan trifft hierzu keine Festsetzungen. Im 1. Bauabschnitt zeigte sich, dass die errichteten aufgeständerten Anlagen auf Gebäuden mit

Flachdächern deutlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild sowie auf die Aussicht der Oberlieger haben.

Daher sollen die Dimensionen, insbesondere die Höhe der Solaranlagen entsprechend reglementiert werden, ohne dabei die erzielbaren Energieerträge einzuschränken. Dies kann z.B. durch Röhrenkollektoren, die einen geringeren Aufstellwinkel erlauben oder die Aufstellung von mehreren Kollektoren mit niedrigerer Höhe erreicht werden.

5. Position/Größe der Baufenster für Garagen/Carports

Im bestehenden Bebauungsplan sind die Baufenster für Garagen und Carports in ihren Abmessungen sehr eng begrenzt.

Durch ein Aufweiten insbesondere in den Bereichen der Doppelhaus- und Reihenhausgrundstücke soll im 2. Bauabschnitt den künftigen Bauwilligen mehr Spielraum in der Anordnung der Carports/Garagen ermöglicht werden, ohne dabei die überbaubare Fläche zu erhöhen.

6. Große Doppelhausgrundstücke (siehe Detailplan 6)

Im 2. Bauabschnitt sind 8 Doppelhausgrundstücke mit Grundstücksgrößen von ca. 660 bis 860 m² festgesetzt. Hintergrund war, hier einen Nutzungsmix anbieten zu können. Bereits im 1. Bauabschnitt zeigte sich, dass Doppelhausgrundstücke in dieser Größenordnung so gut wie nicht vermarktbar sind.

Daher sollen die Festsetzungen dahingehend geändert werden, dass für diese Grundstücke eine Einzelhausbebauung möglich ist.

7. Reihen-/Doppelhausgrundstücke im Süden des 2. Bauabschnittes (siehe Detailplan 7)

Die hier festgesetzte Bauweise ermöglicht sowohl Reihen- als auch Doppelhäuser. Ein Investor hat Interesse hier sogenannte Kettenhäuser zu errichten. Dabei handelt es sich um eine reihenhausähnliche Bebauung, die über zwischengeschaltete Garagen verbunden ist. Grundsätzlich entspricht dieser Bautyp der städtebaulichen Intention neben einer Einzelhausbebauung im Gebiet auch Bauformen für ein breiter gefächertes Klientel anbieten zu können. Eine erweiterte Ausnutzung der Grundstücke geht nicht damit einher.

Daher wird vorgeschlagen neben den bestehenden Festsetzungen auch eine Kettenhausbebauung zuzulassen.

8. Erweiterung Baufenster südlich Anliegerstraße 7 (siehe Detailplan 8)

Um bei der Positionierung des Baukörpers mehr Flexibilität zu gewähren, soll das Baufenster in Ost-West-Richtung erweitert werden. Dabei bleiben die Baulinie und die städtebaulichen Kennzahlen (Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl) bestehen. Die Anzahl der Wohneinheiten soll auf maximal 7-8 beschränkt werden. Im Süden soll für das notwendige Versetzen der bestehenden Garage (auf Grund des Straßenausbaus Hosenmattenweg) ein Baufenster für Garagen/Carports/Stellplätze festgesetzt werden.

9. Verlegen Fußweg zwischen Spielplatz und Kindergarten (siehe Detailplan 9)

Der bestehende Bebauungsplan setzt zwischen dem Kindergarten- und dem Spielplatzgrundstück einen Fußweg fest, der im weiteren Verlauf Richtung Nord-Osten auf den Hegweg mündet. Er dient der fußläufigen Verbindung in das Naherholungsgebiet Altwater. Durch die momentan festgesetzte Wegeführung im unteren südlichen Bereich ergibt sich ein ungünstiger Zuschnitt des Spielplatzgrundstücks (spitz zulaufendes Dreieck).

Mit der Verlegung nach Osten an die Grundstücksgrenze kann der Zuschnitt in Kombination mit dem angrenzenden Kindergarten flexibler und besser gestaltet werden.

10. Wendeanlagen

Auf Grund der konkreten Hochbauplanungen durch die künftigen Eigentümer/Investoren kommt es in den Bereichen Anliegerstraße 11 und 13 zu geringfügigen Verschiebungen der Wendeanlagen in Ost-Westrichtung. Eine größere Flächenversiegelung geht damit nicht einher.

Daten, Verfahren

Insgesamt sind mit den dargestellten Änderungsvorschlägen keine höheren Ausnutzungen bzw. zusätzlichen Flächenversiegelungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan verbunden. Der Bebauungsplan HOSENMATIEN II, 3. Änderung wird im sogenannten Regelverfahren aufgestellt. Im Aufstellungsverfahren ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht zu erstellen. Im Vorfeld der anstehenden Erschließungsarbeiten wurde vom Büro für Landschaftsökologie LAUFER eine vorläufige Einschätzung zum Artenschutz erarbeitet. Der Bericht ist als Anlage beigefügt.

Vorläufige städtebauliche Daten:

Größe des Geltungsbereichs ca. 9,3 ha

Wohnbaufläche ca. 7,5 ha (maximal zulässige Grundfläche ca. 20.900 m²)

Erschließungsfläche ca. 1,5 ha

Kindergarten plus Spielplatz ca. 0,2 ha

Öffentliche Grünflächen ca. 0,1 ha

Wohneinheiten ca. 195

Einwohner ca. 450 bis 500

Stefan Löhr
Dip.-Ing.