

001

STADT WEHR

GEMARKUNG WEHR

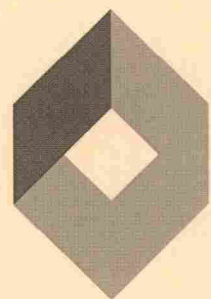
BEBAUUNGSPLAN

GROßE ZELG II TEIL 2

GEOPLAN BÜRO FÜR STADTPLANUNG
DIPL.- GEOGRAPH/FREIER STADTPLANER TILL O. FLEISCHER

LACHENSTRASSE 16 TELEFON: 07762/52 08 55
79664 WEHR FAX: 07762/52 08 23

AM BÜHLACKER 7 TELEFON: 0 77 63 / 91 300
79730 MURG FAX: 0 77 63 / 91 301



SATZUNG

003

über den Bebauungsplan

„GROßE ZELG II TEIL 2“

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Stadt Wehr in öffentlicher Sitzung am 16.04.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan im Gebiet „Große Zelg“ ergibt sich aus dem Lageplan vom 16.04.2013.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:

1. Bauungsvorschriften vom 16.04.2013.
2. Zeichnerischem Teil vom 16.04.2013.

Beigefügt ist die Begründung mit Anlagen sowie der Gestaltungsplan, jeweils in der Fassung vom 16.04.2013. Beigefügt ist ebenso der Umweltbericht.

§ 3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Wehr, den **21. Mai 2013**

Michael Thater

Michael Thater,
Bürgermeister



1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Stadt Wehr beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Große Zelg II“. Das Gebiet mit etwa 7,0 ha Gesamtfläche stellt den nördlichen Abschluss der Siedlungsentwicklung dar und soll in mehreren Abschnitten realisiert werden.

Das städtebauliche Konzept wurde im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung ermittelt und ist Grundlage für den Bebauungsplan. Im Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange 2008 war die Gesamtfläche von etwa 7 ha beinhaltet. Danach wurde der Bebauungsplan auf den ersten Bauabschnitt (Teil 1) mit etwa 3,5 ha begrenzt und das Verfahren nur für diesen ersten Abschnitt mit dem Satzungsbeschluss im März 2009 zu Ende geführt.

Das Gebiet „Große Zelg II“ wurde im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2006 als Wohnbauentwicklungsfläche aufgenommen und stellt den Entwicklungsschwerpunkt im Bereich Wohnen dar. Der Bebauungsplan wird aus den längerfristigen städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde abgeleitet.

Das Gebiet ist eine bisher landwirtschaftlich genutzte Grünfläche am nördlichen Stadtrand. Die Stadt Wehr hat die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH als Erschließungsträger mit der Realisierung des Gebietes beauftragt. Die LBBW hat zwischenzeitlich auch die in den zweiten Bauabschnitt einbezogenen Grundstücke erworben.

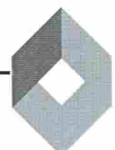
Nach Fertigstellung der Erschließung findet im Teil 1 des Baugebietes seit Mitte 2010 eine rege Bautätigkeit statt. Das Baugebiet wird somit gut angenommen, wobei sich die Nachfrage vor allem auf kleine Einzelhausgrundstücke konzentriert. Mit dem Grunderwerb im 2. Erschließungsabschnitt liegen nun die Voraussetzungen vor, entsprechend der Nachfrage und dem Bedarf das Bebauungsplanverfahren für den zweiten (westlichen) Teil des Plangebietes weiterzuführen.

Die Einbindung des Gebietes in die örtliche Ver- und Entsorgung lässt sich mit vertretbarem Aufwand darstellen. Bei der Erschließung können vorhandene Strukturen aufgenommen und fortgeführt werden.

Zwangspunkte ergeben sich im Wesentlichen aus der Topographie und dem getätigten Grunderwerb, aus dem heraus die Umrissgrenze für die Bauabschnittsbildung abgeleitet ist, womit auch eine gewisse Vorgabe für das Erschließungskonzept verbunden ist.

Die Fläche steigt nach Westen deutlich an, hat aber im mittleren und östlichen Teil nur relativ wenig Neigung und weist insgesamt gute Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung auf.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Gebietes geschaffen werden.



2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

019

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wehr ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Dementsprechend wird die Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan vorgenommen, wobei die Zuordnung bedarfsgerecht und an die Nutzungsstrukturen in der Umgebung angepasst ist.

Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Regionalplan

Aussagen des Regionalplanes stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwar außerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen. Der Regionalverband hat jedoch im Rahmen der FNP-Fortschreibung 2006 der Ausweisung des Gebietes zugestimmt.

Wehr ist als Unterzentrum innerhalb der Entwicklungsachse Bad Säckingen - Schopfheim ausgewiesen. In der regionalen Siedlungsstruktur sind der Stadt Wehr Schwerpunkte im Bereich Siedlung und Gewerbe zugewiesen.

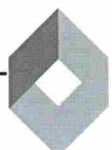
3 VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Stadt Wehr hat am 22.07.2008 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Große Zelg II“ (Gesamtgebiet) einen Bebauungsplan aufzustellen und eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand in Form einer Planauflage vom 13.10.2008 bis zum 30.10.2008 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel in die Planung eingeschaltet.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 11.12.2012 den vorliegenden Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.01.2013 bis einschließlich 01.02.2013 statt.

Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 16.04.2013 gefasst.



4 GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖßE UND ABGRENZUNG

Die Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus der Eintragung im zeichnerischen Teil. Der Geltungsbereich schließt randlich im Süden an bebaute Bereiche an, im Norden und Nordwesten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Nordosten ergibt sich die Abgrenzung durch die Grenzen der in den ersten Bauabschnitt einbezogenen Grundstücke.

Das Gelände fällt westlich der Erschließungsstraße stark von West nach Ost und ist im östlichen Teil schwach geneigt. Die Höhenlage liegt zwischen 394 m ü. NN und 381 m ü. NN. Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 1,05 ha.

4.2 KENNDATEN DER PLANUNG

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
1	Baugrundstückflächen WA	0,69	66
2	Öffentliche Verkehrsflächen Erschließung incl. Straßenplätze	0,15	14
3	Grünflächen / Ausgleichsflächen / Wege	0,21	20
4	Gesamtfläche	1,05	100

Anz	Gebäudetyp	BGF (ca.)	WE (ca.)	EW (ca.)
14	Einzelhäuser	-	21	53
14	Gebäude		21	53

Bruttobauland **WA**: 0,84 ha

Nettobauland **WA**: 0,69 ha

Bruttodichte: (Personen/Bruttobauland) = 63 P / ha

Durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 493 qm



023

Die versiegelbare Fläche ermittelt sich wie folgt:

Gesamtfläche	1,05 ha
Abzgl. Grün- und Ausgleichsflächen	- 0,21 ha
Abzgl. öff. Verkehrsflächen	<u>- 0,15 ha</u>
Nettobaugrundstücksfläche	0,69 ha
0,69 ha Wohnbaufläche x 0,40 GRZ x 1,5 (Anrechnung) bis max. 0,6 = 0,41 ha Gesamtversiegelung	0,41 ha
zzgl. Flächen öffentliche Erschließung	0,56 ha
Summe versiegelbare Fläche	0,56 ha

4.3 BODENVERHÄLTNISSE

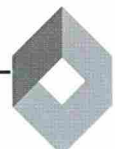
Im Plangebiet liegen gering wasserdurchlässige Lehmböden vor. Augenscheinliches Merkmal ist ein ausgeprägtes Netz von Entwässerungsgräben. Ein Teil des Oberflächenwassers läuft derzeit in einem offenen Graben Richtung Industriestraße zur Wehra.

Die näheren Einzelheiten sind dem Geotechnischen Bericht zur Erschließung des Wohngebietes „Große Zelg II“ vom 09.12.2008 zu entnehmen, welcher dem Bebauungsplan beigelegt wird. Eine flächige Versickerung wird nach den Ergebnissen des Berichtes aufgrund der ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte des Bodens nicht möglich sein. Auch von einer dezentralen technischen Versickerung von Niederschlagswasser wird abgeraten.

Bei der Gründung sind insbesondere die teilweise geringen festgestellten Flurabstände des Stau- bzw. Schichtwassers zu berücksichtigen, die gegebenenfalls eine Bauwerksabdichtung erforderlich machen können. Eine objektbezogene Gründungsberatung wird empfohlen.

5 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließungsplanung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren vom Ing.-Büro Raiber in Wehr erstellt. Erschließungs- und Bebauungsplanung werden aufeinander abgestimmt.



Erschließungskonzept (Gesamtgebiet)

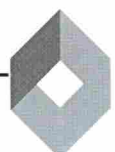
Für den Anschluss des Gebietes an das vorhandene innerörtliche Straßennetz eignen sich vorrangig die Seebodenstraße und der Mettlerweg. Eine ergänzende Anbindung soll auch an die Industriestraße erfolgen. Durch die vorgegebene Abgrenzung des 1. Bauabschnittes wird auch die Nutzung des Mittelanschlusses an die Mozartstraße erforderlich, wenngleich gerade diese Anbindung wegen des derzeit mit einer Grüninsel als Verkehrsberuhigungsmaßnahme gestalteten Verknüpfungspunktes nicht für alle Verkehrsbeziehungen tauglich ist. Hier werden verkehrsrechtliche Maßnahmen zu prüfen sein. Ziel ist die Erhaltung der Grüninsel.

Das Erschließungskonzept sieht daher im Endausbau aller Bauabschnitte die **Hauptanbindung an die Seebodenstraße und den Mettlerweg** vor. Diese beiden Straßenzüge werden verbunden zu einer Ringstraße. Der **Mittelanschluss** an die Mozartstraße wird notwendigerweise für den 1. Bauabschnitt vorgesehen, verliert aber mit dem Vollausbau an Bedeutung, könnte sogar auf eine Fußgänger Verbindung entsprechend dem Johannes-Brahms-Weg zurückgeführt werden, was angestrebt wird.

Der östliche Gebietsteil und dort insbesondere das Mischgebiet mit dem gewerblichen Verkehrsanteil erhält eine **Anbindung an die Industriestraße**. Die Verbindungen zu den bestehenden Landwirtschaftswegen in nördlicher Richtung bleiben erhalten. Das Ringstraßennetz wird ergänzt durch kurze Stichstraßen, die die dritte Bebauungsreihe am nördlichen Gebietsrand erschließen. Entsprechend dem Konzept der abnehmenden Bebauungsintensität zum nördlichen Siedlungsrand werden die hier vorgesehenen Einzel- und Doppelhäuser zu **Wohnhofgruppen** zusammengefasst und jeweils durch eine Stichstraße erschlossen.

Damit und durch die unterschiedliche Gestaltung der Erschließungsplätze und Wendeanlagen wird eine verkehrsberuhigende, flächensparende und identitätsstiftende Erschließung erreicht, die dennoch **Zweckmäßigkeitsgrundsätzen entspricht**, indem der Hauptverkehrsstrom durch eine leistungsfähige Ringstraßenverbindung der beiden wichtigsten Zubringerstraßen aufgenommen wird. Die Ringstraße ist dabei so konzipiert, dass auch sie durch Linienführung und Querschnittsgestaltung einen verkehrsberuhigten Wohnstraßencharakter mit starker Aufenthaltsqualität erhält.

Wesentlicher Bestandteil dieses Konzeptes ist die **Platzgestaltung innerhalb der Erschließungsflächen**. Im Mittelabschnitt der Haupteerschließungsstraße im Bereich der größten Wohndichte wird eine etwa 100 m lange und 15 m breite Mehrzweckfläche dargestellt. Für diesen Abschnitt ist ein „Verkehrsberuhigter Bereich“ vorzusehen. Die Fahrbahn wird hier mit einem Versatz durchgeführt und die verbleibende Freifläche kann vielfältige und auch sich verändernde Aufenthaltsfunktionen erfüllen. Denkbar sind kleine Spielflächen (z.B. Federball, Boule), oder/und eine einfache Straßenmöblierung, aber auch Parkflächen für den ruhenden Verkehr. So wird der Straßenraum wieder zum Aufenthalts- und Kommunikationsraum der Bewohner. Dieses Konzept wird auch auf die Stichstraßen im östlichen Bauabschnitt übertragen.



Als Straßenquerschnitte sind vorgesehen: 8,0 m Gesamtverkehrsfläche mit Aufgliederung in Fahrbahn (4,75m), Park- und Baumpflanzstreifen (2,0m) sowie Gehweg (1,25m) für die Haupteerschließung; 7,0 m mit Aufgliederung in Fahrbahn (5,0m) und Gehweg (2,0) für den Mittelanschluss, die Verlängerung Mettlerweg und Anbindung Industriestraße sowie 5,0 m als Mischnutzungsfläche für die Stichstraßen.

5.1 STRAßEN

Die Erschließungsanlagen sind nach den RAS 06 als Anliegerstraßen in Anlehnung an Tab. 13 (Anliegerfahrbahnen und Anliegergassen) sowie Tab. 16 (Schmale Zweirichtungsfahrbahnen) dimensioniert. Die Wendepunkte sind nur bei zwei Stichstraßen mit einem äußeren Wendekreisradius von 8 m (für das 2-achsige Müllfahrzeug) bzw. 9,5 m (für das 3-achsige Müllfahrzeug) ausgelegt. Bei den kleineren Stichstraßen mit einer Erschließungslänge unter 30 m wird auf Wendeanlagen verzichtet, hier sind die Müllbehälter an der Sammelstraße abzustellen.

Bei den Sammelstraßen gilt das Trennungsprinzip, hier sind fahrbahnbegleitende Gehwege vorgesehen. Für die Stichstraßen soll das Mischungsprinzip ohne Gehwege gelten..

Drei verschiedene Straßenquerschnitte sind vorgesehen:

- Sammelstraße 1: 4,75 Bitu-Fahrbahn, 2,0 m Stpl.+Baumscheiben, 1,25 m Gehweg
- Sammelstraße 2: 5,00 Bitu-Fahrbahn, 2,0 Gehweg
- Stichstraßen: 5,00 Gesamtbreite

Durch die neuen Höhen der Erschließungsanlagen ist es notwendig, das Baugelände geringfügig anzupassen. Die Erschließungsstraße liegt an einer Stelle im Bauabschnitt 1 bis zu 1,9 m über vorhandenem Gelände. Der restliche Straßenverlauf ist geländenah vorgesehen. Die Baugrundstücke werden von den neuen Eigentümern so modelliert, dass das Gelände eine Ebene zwischen den angrenzenden neuen Höhen ergibt.

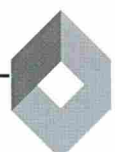
5.2 GEHWEGE

Gehwege werden mit Ausnahme der Stichstraßen in den Straßenräumen fahrbahnbegleitend integriert. Bei den Stichstraßen mit untergeordneter Verkehrsfunktion soll das Mischungsprinzip gelten.

Zusätzlich werden selbständige Gehwege zur Anbindung des Gebietes an den nördlichen Naherholungsraum vorgesehen und der bestehende Blumenweg nach Norden bis an den Gebietsrand weitergeführt.

5.3 STELLPLÄTZE

Die baurechtlich notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken herzustellen. Aufgrund des der Erschließung zugrundeliegenden Gestaltungsgedankens mit maßgebender Aufenthaltsfunktion der Straße werden erhöhte Anforderungen an den Stellplatznachweis gestellt. Pro Wohneinheit größer 80 m² sollen zwei, pro Wohneinheit größer 50 m² 1,5 Stellplätze realisiert werden. Maßgebend hierfür sind sowohl städtebauliche wie verkehrliche Gründe.



Generell liegt im ländlichen Raum die PKW-Dichte aufgrund der geringeren Siedlungsdichte und geringeren Versorgung im ÖPNV erheblich höher als in Ballungsräumen. Bei einem Plangebiet mit Ein- bis Zweifamilienhäusern ist in der Regel von Mehrpersonenhaushalten mit zwei PKW pro Haushalt auszugehen.

Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sollen Behinderungen und Gefährdungen durch den ruhenden Verkehr vermieden werden. Die mit der Straßenraumgestaltung verfolgten städtebaulichen und verkehrlichen Zielsetzungen wie Verkehrsberuhigung, Wohnumfeldgestaltung, Verkehrssicherheit sind nur erreichbar, wenn der öffentliche Straßenraum nicht regelmäßig durch Anlieger als PKW-Abstellfläche in Anspruch genommen wird.

5.4 VERSORGUNG / ENTSORGUNG

5.4.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung für das Plangebiet kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz (Versorgungsleitungen in der Mozartstraße und im Mettlerweg) gesichert werden.

Im angrenzenden Baugebiet „Große Zelg“ bestehen gute Anschlussmöglichkeiten an die örtliche Wasserversorgung. In der Seebodenstraße steht eine Leitung DN 100 GGG zur Verfügung. In der Mozartstraße eine Leitung DN 150 GGG sowie im Mettlerweg eine Leitung DN 200 GGG. Somit ist ein Ringschluss mit einer neuen Leitung DN 150 GGG im Baugebiet „Große Zelg II“ gut zu realisieren. Für den Bauabschnitt drei ist ein Ringschluss mit einer noch zu verlegenden Anschlussleitung Richtung Industriestraße Wehra vorzusehen. Überflurhydranten werden entsprechend den Richtlinien vorgesehen.

5.4.2 ABWASSERBESEITIGUNG

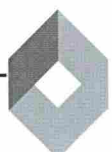
Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz (SW DN 300 und MW DN 400 in der Mozartstraße) sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt generell in die bestehende Kanalisation.

Es sind vier Einleitungsstellen in das bestehende System vorgesehen. Seebodenstraße, Mozartstraße, Mettlerweg und eine neue Kanaltrasse im Bauabschnitt drei mit Ableitung Richtung Industriestraße. Vorhandene Leitungen im Mettlerweg müssen angepasst werden.

5.4.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Im Plangebiet liegen gering wasserdurchlässige Lehmböden vor. Augenscheinliches Merkmal ist ein ausgeprägtes Netz von Entwässerungsgräben. Ein Teil des Wassers läuft derzeit in einem offenen Graben Richtung Industriestraße zur Wehra, ein anderer Teil wird in der Mozart- und Rosenstraße in einem Regenwasserkanal gefasst.



Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist angesichts der Bodenverhältnisse nicht möglich. Als Vorflut steht die Wehra zur Verfügung, in die Teilmengen auch eingeleitet werden können

Das Niederschlagswasser wird überwiegend im Trennsystem gesammelt und abgeleitet. Lediglich die westlichsten Bauplätze an der Seebodenstraße werden über eine Mischwasserleitung an den bestehenden Mischwasserkanal in der Seebodenstraße angeschlossen.

Um eine gewisse Verzögerung des Regenwasserabflusses zu erreichen, wird die Errichtung von Zisternen mit einem zwangsenteerten Volumen vorgeschrieben. Die Zisternen können auch für die Gartenbewässerung genutzt werden.

5.4.4 STROMVERSORGUNG

Die künftige Stromversorgung soll über Erdkabel durch Erweiterung des vorhandenen Netzes erfolgen. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen. Um Stellungnahme des Versorgungsträgers wird gebeten.

5.4.5 WÄRMEENERGIEVERSORGUNG

Das Gebiet kann mit Erdgas versorgt werden. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen. Um Stellungnahme des Versorgungsträgers wird gebeten.

5.4.6 TELEKOMMUNIKATION

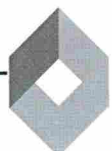
Zur Gebietsversorgung sind neue Telekommunikationsanlagen erforderlich. Telekommunikationsfreileitungen werden in den örtlichen Bauvorschriften ausdrücklich ausgeschlossen, weil sie erhebliche nachteilige Wirkung auf das Ortsbild und die Gebietsgestaltung haben. Dies gerade im Gebiet Große Zelg II, weil hier aufgrund der relativ kleinen Grundstücke in Verbindung mit der Wohnstraßenerschließung eine hohe Gestaltungsqualität erreicht werden soll.

Bei einer Neubaugebieterschließung ist dies auch wirtschaftlich zumutbar, da durch Koordination mit anderen Versorgungsträgern die Erstellungskosten anteilig reduziert werden können.

Es wird angestrebt, das Gebiet mit einem leistungsfähigen DSL-Netz zu versorgen. Um Stellungnahme des Versorgungsträgers wird gebeten.

5.4.7 ABFALLBESEITIGUNG

Die Verkehrsflächen sind für das regelmäßige Befahren mit Müllfahrzeugen dimensioniert. Lediglich die Müllbehälter aus den hinterliegenden Grundstücken an den Erschließungswegen ohne Wendeanlage sind an der Haupteerschließungsstraße abzustellen.



6 GEPLANTE BEBAUUNG

6.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION (GESAMTGEBIET)

Vorgaben und Zwangspunkte

Die Zwangspunkte ergeben sich im Wesentlichen aus der Topographie und der aus dem Grunderwerb vorgegebenen Umrissgrenze in Verbindung mit der abschnittswisen Realisierung.

Ferner sind die Anschlusspunkte der Erschließung mit dem Mettlerweg und der Seebodenstraße im Wesentlichen vorgegeben.

Ziele und Grundsätze

- ☒ Gestaltung des nördlichen abschließenden Siedlungsrandes
- ☒ Begünstigung der Nutzung regenerativer Energie durch die Gebäudestellung
- ☒ Schaffung verkehrsberuhigter Wohnstraßen
- ☒ Wirtschaftliche Erschließung
- ☒ Angebot verschiedener Bauformen vom Einzelhaus bis zum Geschosswohnungsbau mit dem Schwerpunkt Einzel- und Doppelhausbauweise
- ☒ angemessene bauliche Dichte mit Zielwert 70 E/ha

Die Grundsätze sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden in der Planung berücksichtigt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße und die städtebauliche Dichte belegen dies. Die Ausweisung von überwiegend Einzel- und Doppelhäusern entspricht der Bedarfssituation vor Ort.

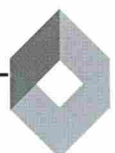
Gestaltungskonzept

Das Bauungskonzept zielt auf eine **gegliederte Struktur** von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern.

Der Schwerpunkt liegt bei den Einzelhäusern. Doppelhäuser können neben den dargestellten Bereichen aber auch gleichberechtigt in nahezu allen für Einzelhäuser vorgesehenen Flächen durch Grundstücksteilung eingefügt werden.

Sowohl das Grundstücksraster wie auch die Planfestsetzungen erlauben hier eine hohe **Flexibilität in der Realisierungsphase**, wobei das Grundmuster der Bebauung durch gliedernde Grünstreifen und öffentliche Fußwege sowie durch die Baufenstereinteilung gewahrt wird. Für die Einzel- und Doppelhausbebauung wird somit der weitaus überwiegende Anteil der verfügbaren Baufläche zur Verfügung gestellt.

An zwei Stellen werden jeweils Gruppen von Reihen- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Vier Mehrfamilienhäuser runden die bereits vorhandenen Mehrfamilienhäuser in der Mozartstraße nach Norden hin ab.



Mit dem Wechsel in der Gebäudestellung sowie der Platzierung der Gebäude jeweils in der Lücke zwischen den vorhandenen giebelständigen Gebäuden wird die hier bereits vorgefundene hohe Wohndichte aufgenommen, aber gleichzeitig durch einen etwas größeren Gebäudeabstand, eine um ein Geschoss verringerte Höhe sowie die Ausrichtung der Gebäudelängsseiten nach Süden zu den privaten Grünflächen bereits der **Übergang zu einer weniger dichten Bebauung** geschaffen.

Zwei Reihenhaushausgruppen je vier Hauseinheiten runden diese etwas verdichtete Zone nach Westen ab. Sie wurden so angeordnet, dass sich bereits durch den Verlauf der Erschließungsstraße ein Gebäudeversatz und damit eine möglichst attraktive Gestaltung und Grundstücksnutzung ergibt. Im ersten Bauabschnitt sind somit bereits alle geforderten Gebäudetypen enthalten.

In den weiteren Bauabschnitten westlich und östlich werden lediglich noch Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Die Intensität der Bebauung nimmt zu den Rändern hin ab. Ein Sonderfall ist die im Osten vorgegebene Mischgebietszone, die eine Pufferzone zu den östlich angrenzenden Gewerbegebieten darstellt. Dieser Bereich wird für nicht wesentlich störende Betriebe im handwerklichen Maßstab, für die das Wohnen der Betriebsinhaber auf dem Betriebsgrundstück eine wesentliche Rolle spielt, vorgesehen. Der Gestaltungsplan stellt hier beispielhaft für drei Grundstücke eine Bebauung mit jeweils einem gewerblichen Hallengebäude und einem betriebszugehörigen Wohnhaus als „**Wohnen und Arbeiten**“ dar.

Freiraum

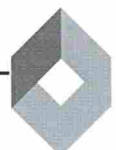
Mit dem neuen nördlichen Siedlungsrand soll ein möglichst **harmonischer Übergang** in die freie Landschaft erreicht werden. Die geradlinig vorgegebene nördliche Abgrenzung wird hierzu aufgebrochen.

Während die Abgrenzung der Baugrundstücke und auch die Gebäudestellung dem geschwungenen Verlauf der Erschließungsachse folgt, hält sich der äußerste Gebietsrand mit der Führung eines landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges und einer offenen Mulde zur Oberflächenwasserableitung weitgehend an die vorgegebene Gebietsgrenze.

Dazwischen wird eine öffentliche Grünfläche wechselnder Tiefe zur landschaftlichen Einbindung vorgesehen. Diese Grün- und Ausgleichsflächen werden auch nach Norden geöffnet, wo kleine Restgrundstücke außerhalb der Abgrenzung entstehen, die eigenständig nicht sinnvoll bewirtschaftbar wären.

Somit erfolgt eine **Verzahnung von Siedlung und Landschaft**, indem Restflächen beteiligter Grundstücke außerhalb der eigentlichen Abgrenzung als Ausgleichsflächen einbezogen werden.

Weitere **Ausgleichsflächen** werden im Westen (Hangfläche) und im Osten (ggfls. unter Einschluss des § 32 Biotops) vorgesehen. Der Blumenweg wird abgenommen und innerhalb der Ausgleichsfläche an den nördlichen Gebietsrand geführt. Zwei weitere Fußwege verbinden die Haupteerschließungsstraße mit dem **Naherholungsgebiet**.



Zusammen mit zusätzlichen gliedernden Grünstreifen wird so die **Durchgrünung und Durchlüftung** in Nord-Süd-Richtung gesichert.

6.2 ART DER NUTZUNG (TEILGEBIET 2)

6.2.1 Gebietsgliederung

Als Nutzungsart wird für die Wohnbauentwicklungsflächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Die südlich angrenzenden bebauten Gebiete sind ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Die Gebietsart WA fügt sich damit gut in die Umgebung ein, Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar.

Aufgrund der Randlage des Gebietes werden Nutzungen, die aufgrund einer verstärkten Verkehrserzeugung innerhalb und außerhalb des Gebietes führen können, ausgeschlossen bzw. entsprechende Ausnahmeregelungen nicht zugelassen. Hierzu gehören Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Dieser Ausschluss ist auch dadurch begründet, dass das Gebiet ausschließlich über das vorhandene Straßennetz im Gebiet Zelg zu erreichen ist, welches z.T. auch als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen ist.

6.2 MAß DER NUTZUNG (TEILGEBIET 2)

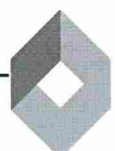
Das zulässige Nutzungsmaß wird im zeichnerischen Teil differenziert dargestellt. Die Angaben über das zulässige Maß der Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) eingetragen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung einer maximalen Traufhöhe begrenzt.

Die Geschossigkeit wird in Teilbereichen gemäß Plandarstellung mit II (=2 Vollgeschosse) ausgewiesen, über die Traufhöhen erfolgt jedoch eine Begrenzung dergestalt, dass das 2. Vollgeschoss lediglich im Dach- oder im Sockelgeschoss zulässig ist, das Gebäude aber im Wesentlichen und unter Berücksichtigung der Hanglage als 1-geschossig in Erscheinung tritt. Dies entspricht sinngemäß der Festsetzung „II=I+ID“, die jedoch in dieser Form nicht mehr festgesetzt werden kann. Ziel der Festsetzung ist die Zulassung einer umfassenden Nutzung der umbauten Geschoßflächen zu Wohnzwecken.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in Teilbereichen gemäß Plandarstellung auf zwei pro Doppelhaushälfte und drei pro Einzelhaus begrenzt. Eine wesentlich über die rechnerisch prognostizierte städtebauliche Dichte von ca. 60-70 P/ha hinausgehende Verdichtung soll dort zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung der Dimensionierung der Erschließungsanlagen vermieden werden. Für verdichtete Bauformen wird innerhalb des Gebietes ebenfalls ein Bereich ausgewiesen.

6.3 BAUWEISE (TEILGEBIET 2)

Es wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil.



Das im zeichnerischen Teil dargestellte Grundstücksraster erlaubt bei wahlweiser Festsetzung teilweise auch die Teilung und Bebauung in Doppelhausform auf einzeln ausgewiesenen Grundstücken.

7 UMWELTBERICHT (§1A BAUGB)

Für die Durchführung der Umweltprüfung liegen ausreichende Grundlagen zur Untersuchung und Darstellung der entscheidungsrelevanten Sachverhalte vor.

Konflikte

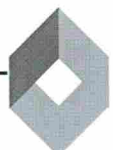
Für den Bereich der Bebauungsplans wurden als **Konfliktschwerpunkte** festgestellt:

- Beim Konflikt K1 werden hohe Konflikte durch die Rodung von 7 Bäumen verursacht.
- Durch die Flächeninanspruchnahme von 14 Gebäuden und deren zulässigen Nebenanlagen werden ca. 4150m² Grünland mit mittlerem Konflikt beseitigt (K2) .
- Bei 4500 m² ergeben sich im Schutzgut Boden hohe Konflikte durch Versiegelung.
- Beim Schutzgut Boden verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 48140 Ökopunkten und beim Schutzgut Pflanzen und Tiere von 11919 Ökopunkten, welche schutzgutübergreifend aufgelöst werden müssen .

Konfliktvermeidung Konfliktminimierung

Als Maßnahmen zur **Vermeidung** und **Minimierung** von Eingriffen sind vorgesehen:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Fußwegen und Pkw-Stellplätzen
- Damit die Wohnqualität nicht beeinträchtigt wird ist eine der Nachbarschaft insbesondere in Bezug auf die Gebäudedimensionen angepasste Bebauung vorgesehen
- Verwendung umweltfreundlicher Straßenbeleuchtung zur Vermeidung von „Lichtverschmutzung“
- Lockere Bebauung, damit eine ortsrandgerechte Durchgrünung möglich ist
- Schaffung von Biotopverbundelementen (Feldhecken)
- Anschluss des Oberflächenabflusses an das Regenrückhaltebecken des Bauabschnitts Teil1.
- Zum Klimaschutz wurde von einer weitreichenden Bebauung der Kaltluftproduktionsbereiche an der „Stalden“ abgesehen.



Ausgleich

Zur Kompensation der Eingriffe sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Zum Ausgleich der 7 Baumrodungen werden 14 Baumpflanzungen Vorgenommen (M1)
- Des weiteren werden 1765 m² neue arten- und strukturreiche Feldhecken, mit Steinschüttungen und Totholzlagern angelegt (M2).
- Ebenfalls als Kompensation anzusehen ist der Rückbau von 170 m² Asphaltflächen (M3)
- Für das Ausgleichsdefizit im Schutzgut Boden und im Schutzgut Pflanzen innerhalb des BPlan- Bereichs wird gemäß den Vorgaben für eine monetäre Bewertung der Eingriffe ein Betrag von zusätzlich 12.000 € bzw. 3.000 € für Ausgleichsmaßnahmen zur Durchgängigkeit in der Wehra, zwischen Haselmündung und Wehrastausee, schutzgutübergreifend zur Verfügung gestellt bzw. ergänzend auch auf dem an das Plangebiet südlich angrenzende gemeindeeigene Grundstück Flst.Nr. 1990/1 weitere Gehölze zur Einbindung in die Umgebung gepflanzt.

8 KOSTEN

Kosten entstehen durch die geplanten Erschließungsanlagen für Straßenbau, Straßenbeleuchtung, Ortskanalisation und Wasserversorgung.

Zum gegenwärtigen Planungsstand liegen noch keine detaillierten Kostenschätzungen für den Erschließungsabschnitt 2 vor.

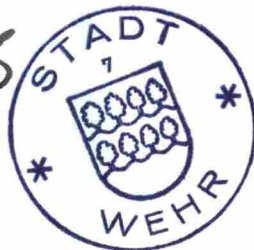
9 REALISIERUNG

Der Bebauungsplan soll als Grundlage für die Grenzregelung und Erschließung dienen. Die Grundstücke im Bauabschnitt 2 werden durch den Erschließungsträger LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH erworben. Der Erschließungsträger übernimmt die gesamten Kosten der Erschließung und Baureifmachung.

Wehr, den **16. April 2013**



Michael Thater,
Bürgermeister

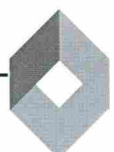


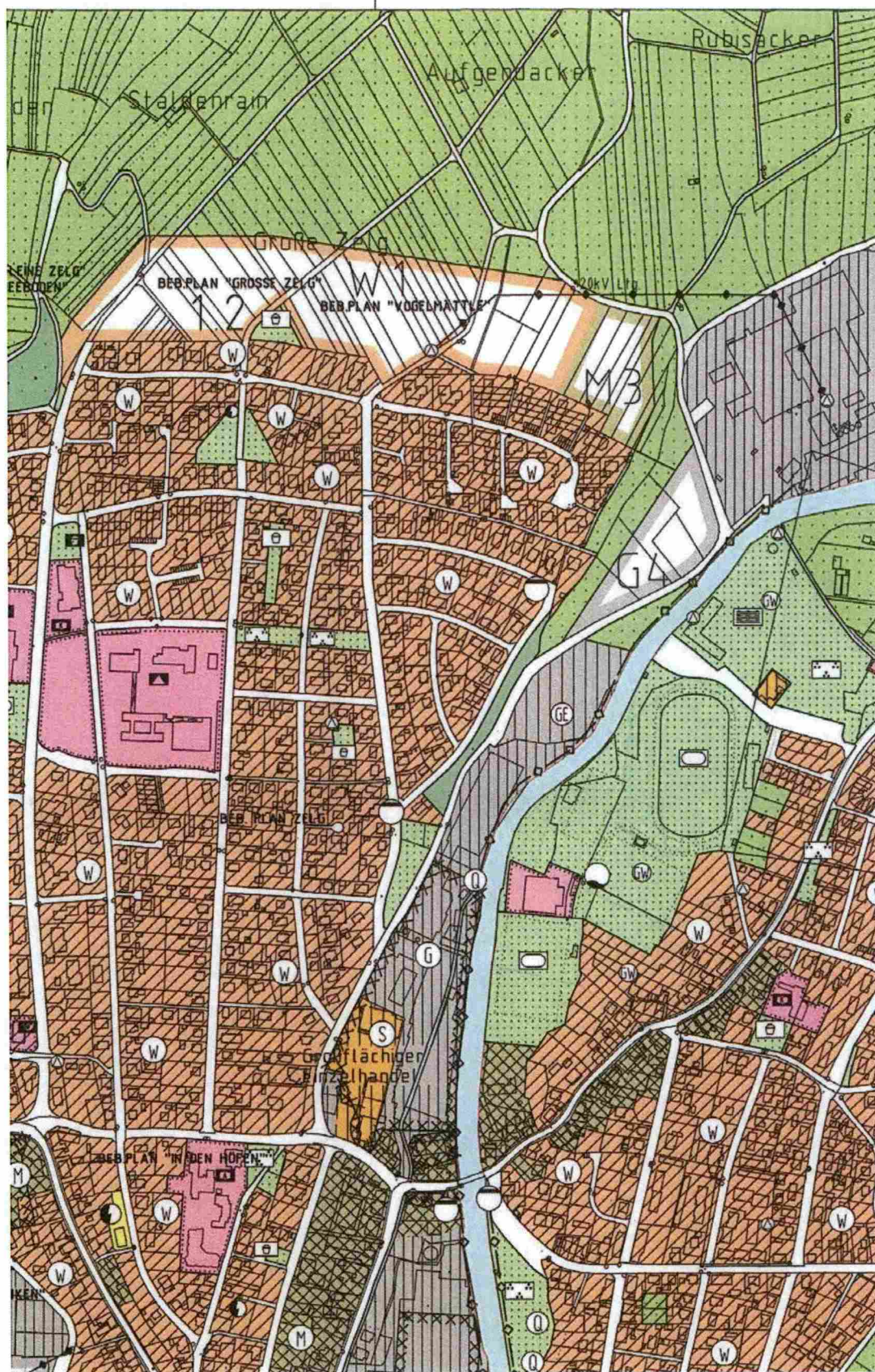
Planfertigung:

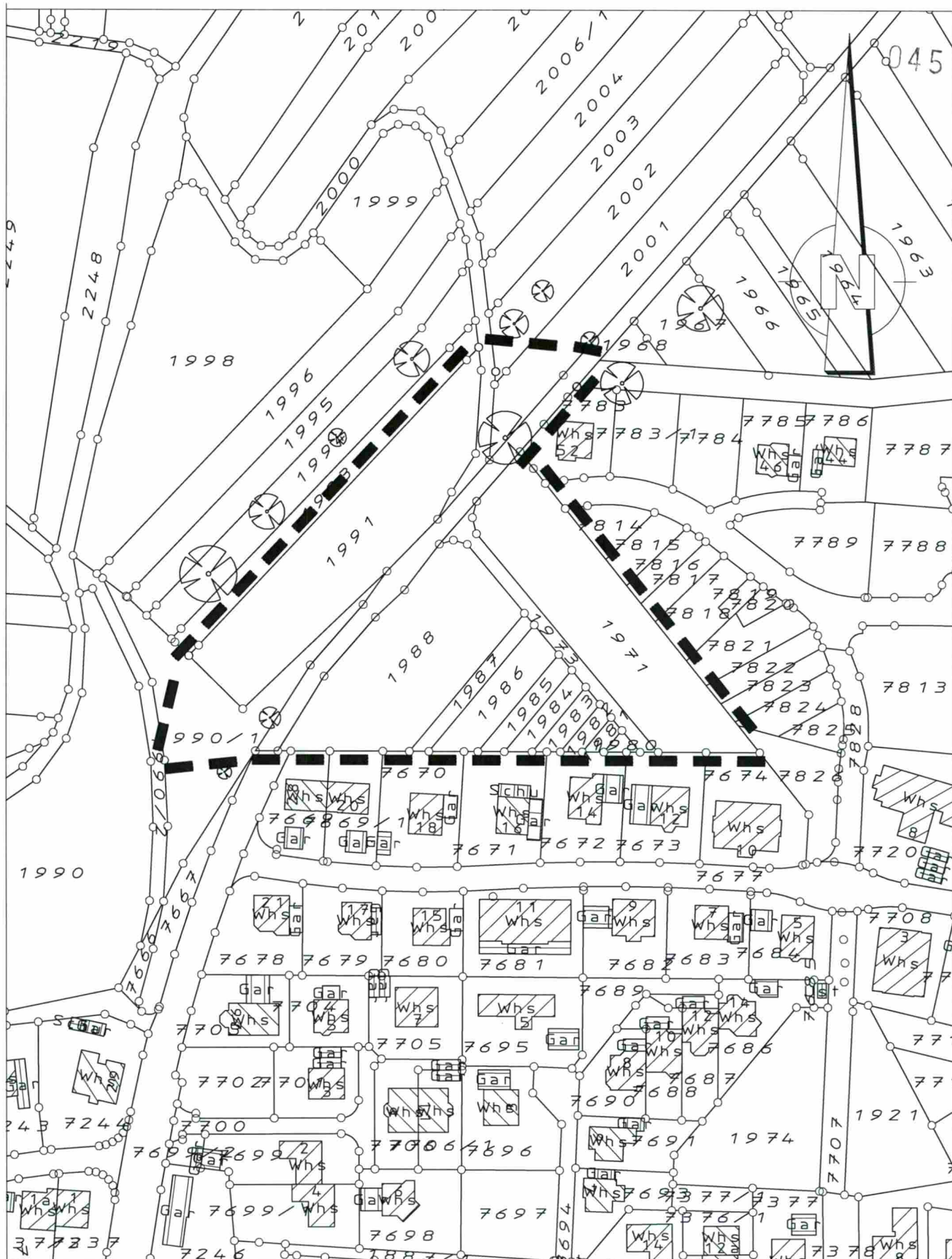
Wehr, den 16.04.2013



Till O. Fleischer,
Dipl.-Geogr./ freier Stadtplaner







Stadt Wehr
Bebauungsplan
Abgrenzungsplan

Gemarkung Wehr
"Große Zelt Teil 2"

GEOplan



Datum: 16.04.2013	gez.: Sc	Maßstab: 1:1500
Größe: 21,0 x 29,7	gepr.: Fl	
Plbz: Abgrenz1.plt	Proj.Nr.: B1420	Unterschrift:



Stadt Wehr
Bebauungsplan
Gestaltungsplan Teil 2

Gemarkung Wehr
 "Große Zelg II"

GEOplan



Datum: 16.04.2013

gez.: Sc

Maßstab:

1:1000

Größe: 21,0 x 29,7

gepr.: FL

Unterschrift:

P.

Plbz: Gestaltung_1.plt

Proj.Nr.: B1420

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Große Zelt II Teil 2“

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 17.05.2013 in Kraft getreten.

Einleitung

Im Jahr 2007 wurde die Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Wehr abgeschlossen. Sie war notwendig, weil im bestehenden FNP alle Bauflächen mit Bebauungsplänen überplant waren und daher keine Erweiterungsmöglichkeiten gegeben waren. Auf der Grundlage des fortgeschriebenen FNP's wurde die Ausweisung des Baugebiets „Große Zelt II“ eingeleitet. Dieses ist in drei Abschnitte gegliedert, wobei zunächst für das Gesamtgebiet der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan am 22.07.2008 gefasst wurde.

Damit sollten alle relevanten Belange für das Gesamtgebiet abgefragt werden. Nach der vorgezogenen Bürger- und Behördenbeteiligung wurde das Bebauungsplanverfahren für den Teil 1 des Planungsbiets mit einer Fläche von 3,5 ha bis zu dessen Rechtskraft am 09.04.2009 weitergeführt.

Nachdem dieser Teilabschnitt in der Zwischenzeit weitgehend bebaut ist und praktisch alle unbebauten Bauplätze verkauft sind, wurde das Bebauungsplanverfahren für den zweiten Abschnitt mit Offenlegungsbeschluss vom 11.12.2012 weitergeführt.

1. Umweltbelange

Die Fläche von Abschnitt II wird überwiegend (53%) als Grünland genutzt. 25% sind Brache, 8% Gartenbereiche und 14% durch Verkehrsflächen versiegelt.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie FFH-, und Vogelschutzgebiete sind nicht vorhanden. Es sind auch keine besonders geschützten Biotope betroffen.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Umweltberichtes ermittelt und dargestellt. Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan beigelegt, die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Eine zusammengefasste Darstellung findet sich in Ziff. 7 der Planbegründung.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Von einigen Bürgern aus dem Bereich Mozartstraße wurde angeregt, nur maximal ein Vollgeschoss bei offener Bauweise zuzulassen und Geländeauffüllungen auf max. 1,50 m über bestehendem Gelände zu begrenzen. Zur Begründung wurde auf die Situation der Gebäude Mozartstraße 12, 14, 16 und 18 verwiesen, die ebenfalls nur eingeschossig ausgeführt sind. Bei einer zu massiven Bebauung würden nachteilige Auswirkungen entstehen.

Die Bedenken wurden grundsätzlich als begründet betrachtet. Zwar besteht an der Mozartstraße bereits ein Nebeneinander von ein- und zweigeschossiger Bebauung, aber die Grundstücksgrößen und -zuschnitte im Gebiet Große Zelt II Teil 2 erlauben nicht ansatzweise solche Gebäudegrößen, wie sie als Negativbeispiele in der Mozartstraße

Stadt Wehr

Gemarkung Wehr

angeführt worden sind. Dennoch sollte aus städtebaulichen Gründen wie folgt reagiert werden:

Die Zweigeschossigkeit sollte generell beibehalten werden. Beim Satteldach ist sie über die Traufhöhe ohnehin so gedeckelt, dass das 2. VG bereits im Dachgeschoss liegen muss. Lediglich beim Pultdach ist eine volle Sichtbarkeit des 2. Geschosses gegeben. Die Gebäude stehen zudem in einem 45°-Winkel versetzt zu denen an der Mozartstraße, was die befürchtete negative Wirkung bereits abmildert. Bezüglich der Geländeauffüllungen ist bereits eine Vorschrift enthalten, wonach das Geländeniveau an die Höhe der Erschließungsstraße anzugleichen ist und ansonsten Höhenunterschiede ab einem Meter zu terrassieren sind. Die Straße wird im fraglichen Bereich maximal ca. 1,0 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Zur Berücksichtigung der vorgetragenen Bedenken wurde eine Gliederung bei den Dachformen dergestalt festgesetzt, dass für die beiden angrenzenden Grundstücke nur das Satteldach zugelassen wird. So wurden diese Bedenken teilweise berücksichtigt.

Weitere Bedenken wurden wegen der Verkehrsbelastung auf der Seebodenstraße im Zuge der Baumaßnahmen vorgetragen. Die dauerhafte Erreichbarkeit von Carport und Hauseingang müsse sichergestellt werden. Es wurde angeregt, die Seebodenstraße im Anschlussbereich abzusenken, um eine günstigere Grundstücksausfahrt zu erreichen. Weiterhin sollten auf der Seebodenstraße geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen und auf der Ostseite ein Parkverbot umgesetzt werden.

Da sich die Bedenken auf baustellenbedingte Beeinträchtigungen beziehen, die leider nicht ganz zu vermeiden sind, wird im Zuge der Bauausführung darauf geachtet, dass solche Beeinträchtigungen möglichst gering gehalten werden. Insbesondere werden betroffene Anwohner rechtzeitig informiert, sollten sich tatsächlich vorübergehende Einschränkungen der Grundstückszugänglichkeit ergeben. Eine Veränderung des Höhenniveaus aus der Seebodenstraße ist mit der Planung nicht verbunden und verkehrsrechtliche Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Daher konnten diese Bedenken im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden.

3. Behördenbeteiligung und Träger öffentlicher Belange

Von Seiten der Baurechtsbehörde wurde angeregt, bei den örtlichen Bauvorschriften zur Einfriedung der Grundstücke auch Angaben zur Zulässigkeit und Höhe von Hecken zu machen. Außerdem sei die Maßnahmenfläche M 2 im zeichnerischen Teil noch zu kennzeichnen. Zur Klarstellung sollte die Traufhöhe entsprechend § 5 LBO als Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut definiert werden.

Diese Anregungen wurden berücksichtigt.

Von Seiten der Bodenschutzbehörde wurde angeregt, dass beim Schutzgut Boden die Bestandsbewertung auf den aktuellen Leitfaden (Heft 23) der LUBW angepasst und der sich daraus ergebende zusätzliche Kompensationsbedarf dargestellt werden sollte.

Diese Anregung wurde berücksichtigt, wobei sich daraus kein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergab.

Von Seiten Energiedienst wurde um Ausweisung eines Standortes für einen Kabelverteilerkasten gebeten.

Dieser Anregung wurde entsprochen.

Von Seiten der Badenova wird bei gegebener Wirtschaftlichkeit bestätigt, dass das Plangebiet durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Joseph-Haydn-Straße und der Seebodenstraße mit Erdgas versorgt werden kann. Für Leitungsverlegungen in öffentliche Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstrassen gemäß DIN 1998 benötigt.

Die Anregung wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

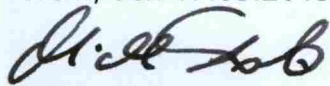
Von Seiten der Kabel BW wird bestätigt, dass eine Versorgung des Baugebietes mit Breitband von der Mozartstraße möglich ist. Um rechtzeitige Abstimmung der Erschließungsarbeiten wird gebeten.

Die Anregung wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

4. Planungsalternativen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden in der begleitenden Landschaftsplanung bereits alternative Entwicklungsräume für Wohnen untersucht. Die vorgesehene Bebauung bildet unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile eine harmonische Ortsrandlage, die die Verzahnung mit dem Naherholungsbereich am Fuße des Wolfristkopfs unterstützt und die Lücke zwischen Bauabschnitt 1 und der bestehenden Bebauung im Seebodenbereich schließt.

Wehr, den 17.05.2013



Michael Thater
Bürgermeister

