

STADT WEHR

GEMARKUNG WEHR

BEBAUUNGSPLAN

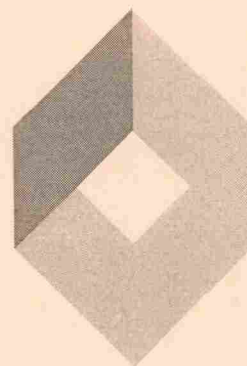
GROßE ZELG II

TEIL 1

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

über den Bebauungsplan

„GROßE ZELG II TEIL 1“

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 21.12.2006 (BGL.I.S. 3316), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBI. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Stadt Wehr in öffentlicher Sitzung am 31.03.2009 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 31.03.2009.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:

1. Bebauungsvorschriften vom 31.03.2009.
2. Zeichnerischem Teil vom 31.03.2009.

Beigefügt ist die Begründung mit Anlagen sowie der Gestaltungsplan, jeweils in der Fassung vom 31.03.2009. Beigefügt ist ebenso der Umweltbericht.

§ 3

Inkrafttreten

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

Wehr, den 31. März 2009

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. Der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange beinhaltet die Gesamtfläche von etwa 7 ha. Danach wird der Bebauungsplan auf den ersten Bauabschnitt mit etwa 3,5 ha begrenzt und das Verfahren nur für diesen ersten Abschnitt 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 die in den ersten Bauabschnitt einbezogenen Grundstücke bereits erworben.

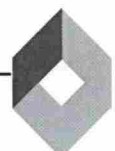
Hinsichtlich der Wohnnutzung besteht in Wehr eine kontinuierliche Nachfrage. Im Gebiet Große Zelg II soll eine gegliederte Struktur aus Einzel-, Doppel-, Reihen und in begrenztem Umfang auch Geschosswohnungsgebäuden entstehen. Die Stadt kann derzeit nur noch begrenzt im Gebiet Meierhof II Neubauflächen für die Wohnbebauung anbieten.

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

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.

Zur östlichen Gebietsgrenze hin ist eine Abstufung zum Mischgebiet erforderlich, um die weiter östlich angrenzende Gewerbefläche im Bereich Krotmatt zu berücksichtigen. Dies betrifft aber erst einen späteren Bauabschnitt.

Bei der nördlichen Gebietsabgrenzung ergibt sich eine marginale Abweichung von der FNP-Darstellung, die aber für die angestrebte landschaftliche Einbindung des Siedlungsrandes erforderlich ist. Der Bebauungsplan ist aber dennoch als entwickelt einzustufen.

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.

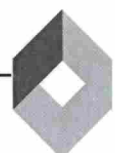
3 VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Stadt Wehr hat am 22.07.2008 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Große Zelg II“ in der vorliegenden Abgrenzung 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 20.01.2009 den vorliegenden Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.02.2009 bis einschließlich 02.03.2009 statt.

Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 31.03.2009 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 grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen ergibt sich die Abgrenzung durch die Grenzen der in den ersten Bauabschnitt einbezogenen Grundstücke, im Osten durch den Mettlerweg.

Das Gelände fällt im westlichen Teil von West nach Ost und ist im östlichen Teil weitgehend eben. Die Höhenlage liegt zwischen 389 m ü. NN und 382 m ü. NN. Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 3,5 ha.

4.2 KENNDATEN DER PLANUNG

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
1	Baugrundstückflächen WA	2,44	70
2	Öffentliche Verkehrsflächen Erschließung incl. Straßenplätze	0,58	17
3	Spielplatz	0,11	03
4	Grünflächen / Ausgleichsflächen / Wasserrückhalteflächen / Wege	0,34	10
5	Gesamtfläche	3,47	100

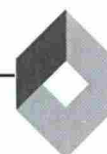
Anz	Gebäudetyp	BGF (ca.)	WE (ca.)	EW (ca.)
21	Einzelhäuser	-	32	80
10	Doppelhaushälften	-	25	63
8	Reihenhauseinheiten	-	8	20
4	Mehrfamilienhäuser	4032	36	90
43	Gebäude	4032	101	253

Bruttobauland **WA**: 3,02 ha

Nettobauland **WA**: 2,44 ha

Bruttodichte: (Personen/Bruttobauland) = 79 P / ha

Durchschnittliche Grundstücksgröße: ca. 567 qm



Die versiegelbare Fläche ermittelt sich wie folgt:

Gesamtfläche	3,47 ha
Abzgl. Grün- und Ausgleichsflächen	- 0,34 ha
Abzgl. Spielplatz	- 0,11 ha
Abzgl. öff. Verkehrsflächen	- 0,58 ha
Nettobaugrundstücksfläche	2,44 ha

2,44 ha Wohnbaufläche x 0.40 GRZ x 1,5 (Anrechnung) bis
max. 0,6 = 1,46 ha Gesamtversiegelung 1,46 ha

zzgl. Flächen öffentliche Erschließung 0,58 ha

Summe versiegelbare Fläche 2,04 ha

4.3 BODENVERHÄLTNISSE

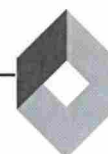
Im Plangebiet liegen gering wasserdurchlässige Lehmböden vor. Augenscheinliches Merkmal ist ein ausgeprägtes Netz von Entwässerungsgräben. Ein Teil des Oberflächenwassers läuft derzeit in einem offenen Graben Richtung Industriestraße zur Wehra.

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

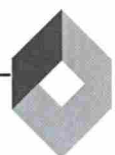
Für den Anschluss des Gebietes an das vorhandene innerörtliche Straßennetz eignen sich vorrangig die Seebodenstraße und der Mettlerweg. Eine ergänzende Anbindung soll auch an die Industriestraße erfolgen. Durch die vorgegebene Abgrenzung des 1. Bauabschnittes wird auch die Nutzung des Mittelanschlusses 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 Fußgängerverbindung 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 **Zweckmäßigkeitssgrundsätzen 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 RAST 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.

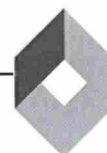
Im angrenzenden Baugebiet „Grosse Zelg“ bestehen gute Anschlussmöglichkeiten an die örtliche Wasserversorgung. In der Seebodenstrasse steht eine Leitung DN 100 GGG zur Verfügung. In der Mozartstrasse eine Leitung DN 150 GGG sowie im Mettlerweg eine Leitung DN 200 GGG. Somit ist ein Ringschluss mit einer 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 von Norden anströmende Oberflächenwasser soll in einer offenen Mulde entlang der nördlichen Gebietsgrenze gefasst und in die Wehra abgeleitet werden.

Soweit von der Topographie her möglich, soll auch das Dachwasser von Teilflächen in diesen Graben abgeleitet werden. Die südlichen Bereiche werden aber über die bestehende Kanalisation abzuleiten sein.

Um eine gewisse Verzögerung des Regenwasserabflusses zu erreichen, wird die Errichtung von Zisternen mit einem zwangsenteerten Volumen vorgeschrieben. Das Wasser kann z.B. für die Gartenbewässerung genutzt werden.

Es ist vorgesehen, das Regenwasser über ein Rückhaltesystem gebremst an die bestehende Kanalisation abzugeben, um Überlastungsspitzen zu vermeiden und den Wasserabfluss zu entzerren. Konkrete Angaben, wie groß die Rückhaltung sein wird, wird eine aktualisierte Überrechnung des bestehenden Systems ergeben.

Niederschlagswasser, das nördlich des Baugebietes anfällt wird durch einen Wassergraben vor der Bebauung aufgenommen und nach Osten in den bestehenden Wassergraben und damit der Wehra zugeleitet. Regen, der im Bauabschnitt drei niedergeht wird größtenteils ebenfalls über einen separaten Kanal direkt dem Wassergraben und somit der Wehra zugeführt ohne durch die bestehende Kanalisation zu führen. Der Regenwasserkanal ist von der Höhenlage so ausgelegt, dass ein Anschluss einer Drainage nur abschnittsweise möglich ist.

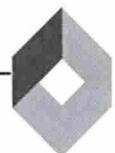
5.4.4 STROMVERSORGUNG

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.

Nord-östlich des Mettlerwegs beginnt eine 20 kV Leitung, die nun umgelegt und unterirdisch verlegt werden soll. Für das geplante Baugebiet sind Ortsnetzstationen einzurichten.

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.

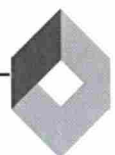
Bei einer Neubaugebieterschließung ist dies auch wirtschaftlich zumutbar, da durch Koordination mit anderen Versorgungsträgern die Erstellungskosten anteilig reduziert werden können.

Es wird angestrebt, das Gebiet mit einem leistungsfähigen DSL-Netz zu versorgen.

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH weist als Versorgungsträger darauf hin, dass zur Gebietsversorgung neue Telekommunikationslinien erforderlich sind. Eine unterirdische Versorgung erfolge in Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Bauträger. Um rechtzeitige Koordinierung 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

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 Bebauungskonzept 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

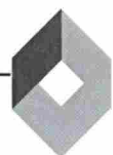
Mit dem neuen nördlichen Siedlungsrand soll ein möglichst **harmonischer Übergang** in die freie Landschaft erreicht werden. Die geradlinig vorgegebene nördliche Abgrenzung wird hierzu aufgebrochen.

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

6.2.1 Gebietsgliederung

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

Im östlichen Bauabschnitt wird der Randbereich nach Osten als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO abgestuft. Damit wird die östlich angrenzende Gewerbefläche Krotmatt berücksichtigt. Der östliche Bauabschnitt soll auch eine zusätzliche Erschließung über die Industriestraße erhalten, so dass gewerblicher Verkehr über diese östliche Anbindung erfolgen kann und die bestehenden Wohnstraßen insgesamt entlastet werden.

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, bzw. werden durch die Ausweisung des MI vermieden.

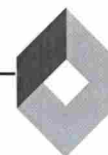
Aufgrund der Randlage des Gebietes werden Nutzungen, die aufgrund einer verstärkten Verkehrserzeugung innerhalb und außerhalb des Gebietes führen können, ausgeschlossen bzw. entsprechende Ausnahmeregelungen nicht zugelassen. Hierzu gehören Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und 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

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. 75-80 P/ha hinausgehende Verdichtung soll dort zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung der Dimensionierung der Erschließungsanlagen vermieden wer-



den. Für verdichtete Bauformen wird innerhalb des Gebietes ebenfalls ein Bereich ausgewiesen.

6.3 BAUWEISE

Es wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen 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)

Im folgenden werden die wesentlichen Inhalte des Umweltberichts dokumentiert.

Planung

Die geplante Bebauung wird in 3 Bauabschnitten realisiert. Der Bauabschnitt I umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha. Die Bauabschnitte II (2,5 ha) und III (1 ha) folgen erst mittelfristig.

Aktuelle Nutzung

Die im Bebauungsplan „Große Zelg II / Teil 1“ abgegrenzte, ca. 3,5 ha große Fläche, wird derzeit überwiegend als Wirtschaftswiese (2,73 ha) sowie als Gartenland (0,38 ha) genutzt. Der Spielplatz nimmt ca. 0,12 ha Fläche ein. Als Feldwege und Straßen sind 0,22 ha ausgebaut.

Status FNP

Im gültigen FNP der Stadt Wehr ist der Planungsbereich als zukünftiges Wohnbaugebiet ausgewiesen.

Derzeitiger Umweltzustand

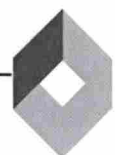
Schutzgebiete sind im Bauabschnitt 1 nicht ausgewiesen.

Im B-Planbereich sind auf 90 % der Fläche für den Arten- und Biotopschutz allgemein bedeutende Biotoptypen ausgebildet. Geringe Bedeutung weisen der Spielplatz, die Feldwege sowie Straßen auf (10%).

Insgesamt sind die betroffenen Böden als Standort mit hoher Bedeutung bzw. hoher Schutzwürdigkeit hinsichtlich der Leistungsfähigkeit zur Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz einzustufen.

Im Plangebiet ist aufgrund der Topographie und der wasserstauenden Böden insbesondere das Niederschlagswasser und dessen Ableitung in Gräben von Bedeutung.

Das Plangebiet hat nur relativ wenige für das Landschafts- und Ortsbild wichtigen Kleinstrukturen.



Konflikte / Konfliktvermeidung

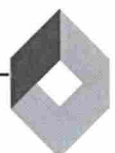
Hohe Konflikte ergeben sich durch die Rodung von 27 Einzelbäumen. Ansonsten sind im Bereich der Wirtschaftswiesen wegen Versiegelung durch Straßen und Häuser mittlere Konflikte zu verzeichnen.

Beim Schutzgut Boden entstehen durch die Flächenversiegelung hohe Konflikte. Der maximale Versiegelungsgrad (2,04 ha) liegt trotz der Konfliktvermeidungs- und verminderungsmaßnahmen bei ca. 59 %.

Mittlere Konflikte beim Schutzgut Mensch entstehen insbesondere durch das erhöhte Verkehrsaufkommen im Mettlerweg.

Fazit

Die durch etliche Konfliktvermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen begrenzt auftretenden Konflikte (Eingriffe) des Neubaugebietes können durch die beschriebenen Maßnahmen nahezu vollständig ausgeglichen werden. Lediglich beim Schutzgut Boden verbleibt wegen fehlender gemeindeeigener Entsiegelungsflächen etc. ein erhebliches Ausgleichsdefizit von 18,10 haWE (berechnet nach der Arbeitshilfe des baden-württembergischen Umweltministeriums „Das Schutzgut Boden in der naturschutz-rechtlichen Eingriffsregelung“ 6/2006). Der Ausgleich des Defizits kann also nur in Form einer schutzgutübergreifenden Kompensation nach monetärer Bewertung der Leistungsfähigkeit von Böden behoben werden. Dies wird durch den Rückbau von 2 Wanderungshindernissen in der Wehra im Abschnitt zwischen der Waldstraße und dem Wehratalstau-becken bewerkstelligt.



8 KOSTEN

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

Zum gegenwärtigen Planungsstand liegen noch keine detaillierten Kostenschätzungen für das Gesamtgebiet vor. Die Kosten werden zunächst für die Erschließung des 1. Bauabschnittes ermittelt.

9 REALISIERUNG

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

Wehr, den **31. März 2009**



Michael Thater,
Bürgermeister



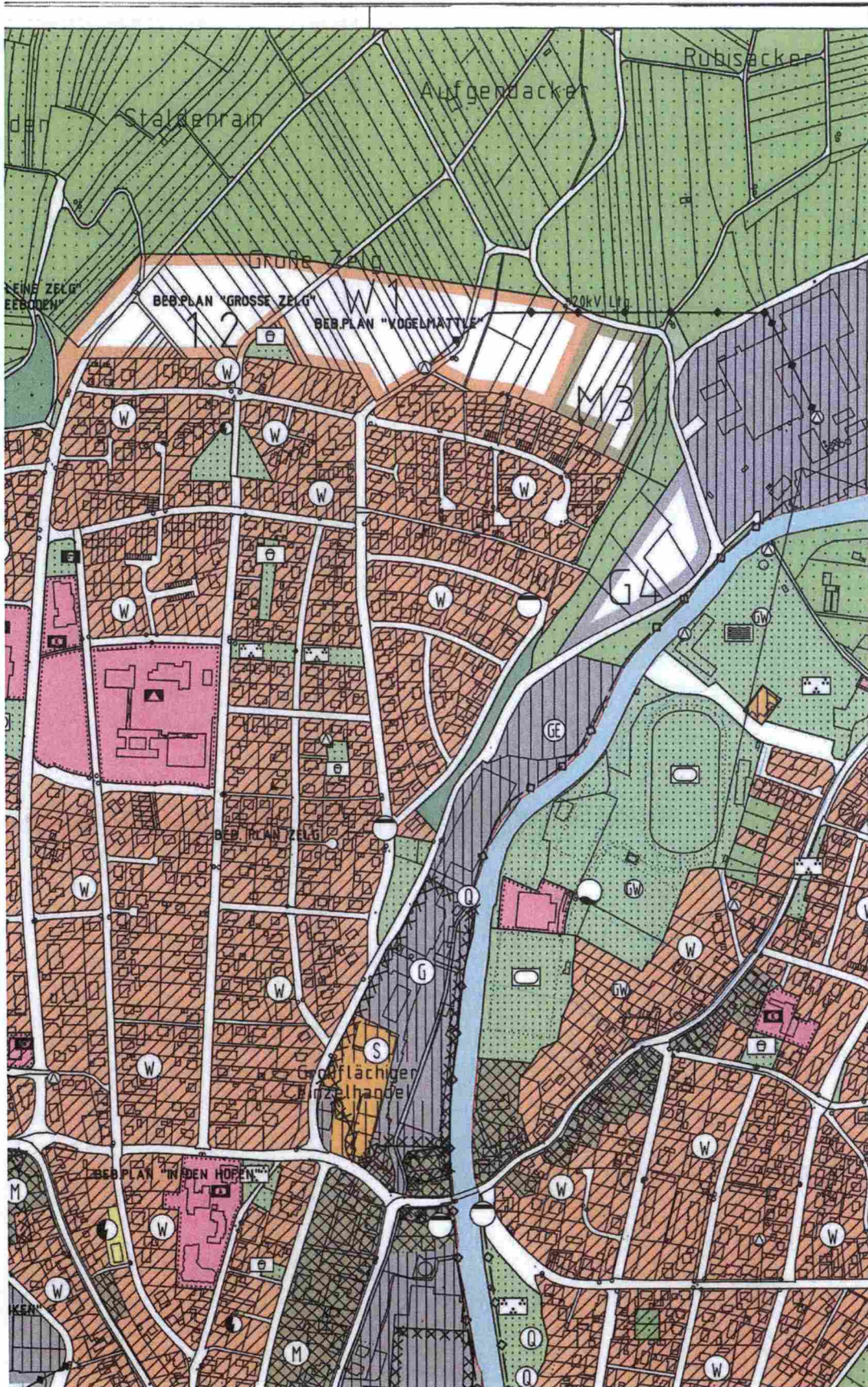
Planfertigung:

Wehr, den 31.03.2009



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





Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Große Zelg II Teil 1“

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 09.04.2009 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 Zelg II“ eingeleitet. Dieses ist in drei Abschnitte gegliedert, wobei zunächst für das Gesamtgebiet der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan 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.

1. Umweltbelange

Im Bebauungsplangebiet sind keine Schutzgebiete vorhanden. Während 90% der Fläche sind für den Arten- und Biotopschutz allgemein bedeutende Biotoptypen ausgebildet sind, weisen 10% der Fläche nur geringe Bedeutung auf.

Aufgrund Böden und Topographie ist das Niederschlagswasser und dessen Ableitung von besonderer Bedeutung.

Für das Landschafts- und Ortsbild wichtige Kleinstrukturen bestehen nur in kleinem Umfang.

Hohe Konflikte ergeben sich aus der Rodung von 27 Einzelbäumen während ansonsten entstehen durch die Versiegelung durch Häuser und Straßen mittlere Konflikte zu verzeichnen sind.

Im Schutzgut Boden entstehen durch die Gesamtversiegelung hohe Konfliktpotentiale. Das erhöhte Verkehrsaufkommen löst auch mittlere Konflikte beim Schutzgut Mensch aus.

Der Ausgleich für diese Eingriffe erfolgt durch Baumpflanzungen und extensive Nutzung der Grünflächen im Plangebiet. Durch Gehölzpflanzungen am Nordrand der Bebauung wird ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Der Graben am Nordrand der Bebauung wird entsprechend strukturreich ausgebildet. Daneben wurden bereits im Auenwald der Wehra Naturschutzmaßnahmen durchgeführt. Durch Naturschutzmaßnahmen im Rahmen des Biotopverbundkonzepts der Stadt Wehr werden weitere Ausgleichsdefizite kompensiert.

Die durch etliche Konfliktvermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen begrenzt auftretenden Eingriffe können nahezu vollständig ausgeglichen werden. Wegen fehlender gemeindeeigener Entsiegelungsflächen ein Ausgleichsdefizit, das durch den Rückbau von 2 Wanderungshindernissen in der Wehra ausgeglichen wird.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Bedenken wurden wegen der mit der Anbindung des Baugebiets an das örtliche Straßennetz verbundenen Verkehrsbelastung geäußert. Auch wegen der mit der Baustellenzufahrt verbundenen Belastung wurden Bedenken vorgetragen. Hier wurde auch auf die Gefährdung von Kindern durch den Baustellenverkehr hingewiesen. Wegen einer offenen Regenrückhaltung wurden Bedenken wegen einer möglichen Insektenplage und der Sauberhaltung der Fläche geäußert.

Wegen unterschiedlicher Abstände der Baugrenzen zu Verkehrsflächen wurden Bedenken vorgebracht.

Die Bedenken wurden eingehend geprüft. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen geht aber nicht über den Rahmen des entsprechend dem Gebietscharakter üblichen Verkehrs hinaus. Auch der unvermeidbare Baustellenverkehr wird so abgewickelt, dass mögliche Gefährdungen ausgeschlossen werden. Für die unterschiedlichen Abstände der Baugrenzen sind ausschließlich städtebauliche Gründe maßgebend. Hinsichtlich der Wasserrückhaltung sind keine unzumutbaren Belastungen absehbar.

3. Behördenbeteiligung

Von Seiten der Baurechtsbehörde wurde auf die rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebiets hingewiesen. Es wurde angeregt, Carports und Garagen auch außerhalb des Baugebiets zuzulassen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden nur auf städtischen Grundstücken durchgeführt und der Ausschluss der Garagen außerhalb der Baugrenzen wurde bewusst festgesetzt.

Von Seiten des Landratsamts wurde hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden eine weitergehende Kompensation gefordert, die entsprechend aufgenommen wurde. Dieser wurde in einer abschließenden Stellungnahme von Seiten des Landratsamts zugestimmt.

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 Wolfriskopfs unterstützt.

Wehr, den 28.05.2009



Michael Thater
Bürgermeister

