

Begründung zum Bebauungsplan

„Großer Flur“ – 1. Erweiterung (BA 2)

**Stadtteil Lauda
Stadt Lauda-Königshofen
Main-Tauber-Kreis**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das bestehende Baugebiet „Großer Flur“ in der Kernstadt Lauda wurde 2003 als erster Bauabschnitt mit einem 7,6 ha großen Geltungsbereich erschlossen.

Nach ca. 10 Jahren sind dort die stadteigenen Bauplätze aufgebraucht, so dass die Stadt bauwilligen Interessenten in Lauda kaum noch Flächen anbieten kann. Die innerörtlichen Baulücken sind in Privatbesitz, deren Eigentümer zurzeit wenig Verkaufsbereitschaft zeigen, wie eine Befragung durch das städtische Liegenschaftsamt ergeben hat.

Die Kernstadt Lauda ist aufgrund ihrer guten Infrastruktur mit Bahnhof, Schulen und Freizeitangeboten besonders bei jungen Familien ein gefragter Wohnort.

Eine maßvolle Erweiterung des Baugebietes „Großer Flur“ mit einem zweiten Bauabschnitt soll diese starke Nachfrage nach Wohnbauflächen in Lauda mittelfristig befriedigen.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

Die vorbereitende Flächennutzungsplanung der Stadt hat bereits in den 90er Jahren im Gewinn „Großer Flur“ eine städtebauliche Konzeption über ein 16 ha großes Baugebiet geschaffen, die dann als Bauerwartungsland im Flächennutzungsplan 2010 aus dem Jahre 2001 ausgewiesen wurde. Im 2012 aktualisierten Flächennutzungsplan 2010plus ist der erste Bauabschnitt „Großer Flur“ als Bestand dargestellt, sodass vom ehemals 16 ha großen Planansatz für Bauerwartungsland noch ca. 9 ha Planungsfläche verbleiben.

Die aktuell als zweiter Bauabschnitt geplante Erweiterung mit ca. 2 ha Größe entspricht somit der genehmigten aktuellen Flächennutzungsplanung der Stadt Lauda-Königshofen.

Die Baugebietserweiterung ist damit keine genehmigungspflichtige Neuausweisung im Sinne der Hinweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur hinsichtlich einer Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise; ein rechnerischer Nachweis wird deshalb für die vorliegende Planung nicht geführt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Tauberaue“, Zone III A, d.h. es ist für die Trinkwassergewinnung von Bedeutung.

Im Osten des Plangebietes grenzt das Naturdenkmal der ehemaligen Lehmgrube an, das auch als altlastenverdächtige Fläche ausgewiesen ist.

Oberhalb des Plangebietes im Westen liegt das Areal der ehemaligen Bundeswehrkaserne. Es wird inzwischen gewerblich als „i-PARK TAUBERFRANKEN“ genutzt.

Zwischen dem Gewerbepark und dem Plangebiet verläuft die Trasse der Kreisstraße K 2832.

Die Verträglichkeit der Nutzungen wird durch ein schalltechnisches Gutachten, das zum Bestandteil des Bebauungsplans gehört, bestimmt.

3. Bestandsbeschreibung

Das ca. 2 ha große Plangebiet bildet die südliche Begrenzung der Wohnbebauung der Kernstadt Lauda und ist die konsequente Fortsetzung der dort vor 10 Jahren begonnenen Besiedlung.

Wie bereits unter Ziffer 2 beschrieben sind die Begrenzungen des Planungsbereichs im Westen durch die Kreisstraße und im Osten durch die Hangkante der ehemaligen Lehmgrube vorgegeben, ebenso im Norden durch das zu erweiternde Baugebiet.

Im Süden schließen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an; hier bildet ein unbefestigter Bewirtschaftungsweg die örtliche Abgrenzung.

Topographisch ist das Plangebiet ein mäßig geneigter, offener Nordosthang, der einen maximalen Höhenunterschied von 13 m über einer Länge von 200 m aufweist.

Die bisherige Nutzung war ausschließlich landwirtschaftlicher Ackerbau.

Die Anbindung des bestehenden Wegenetzes für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen wird gewährleistet.

Nachfolgender Übersichtsplan (Abbildung 1) zeigt das Plangebiet und seine benachbarten Nutzungsbereiche.

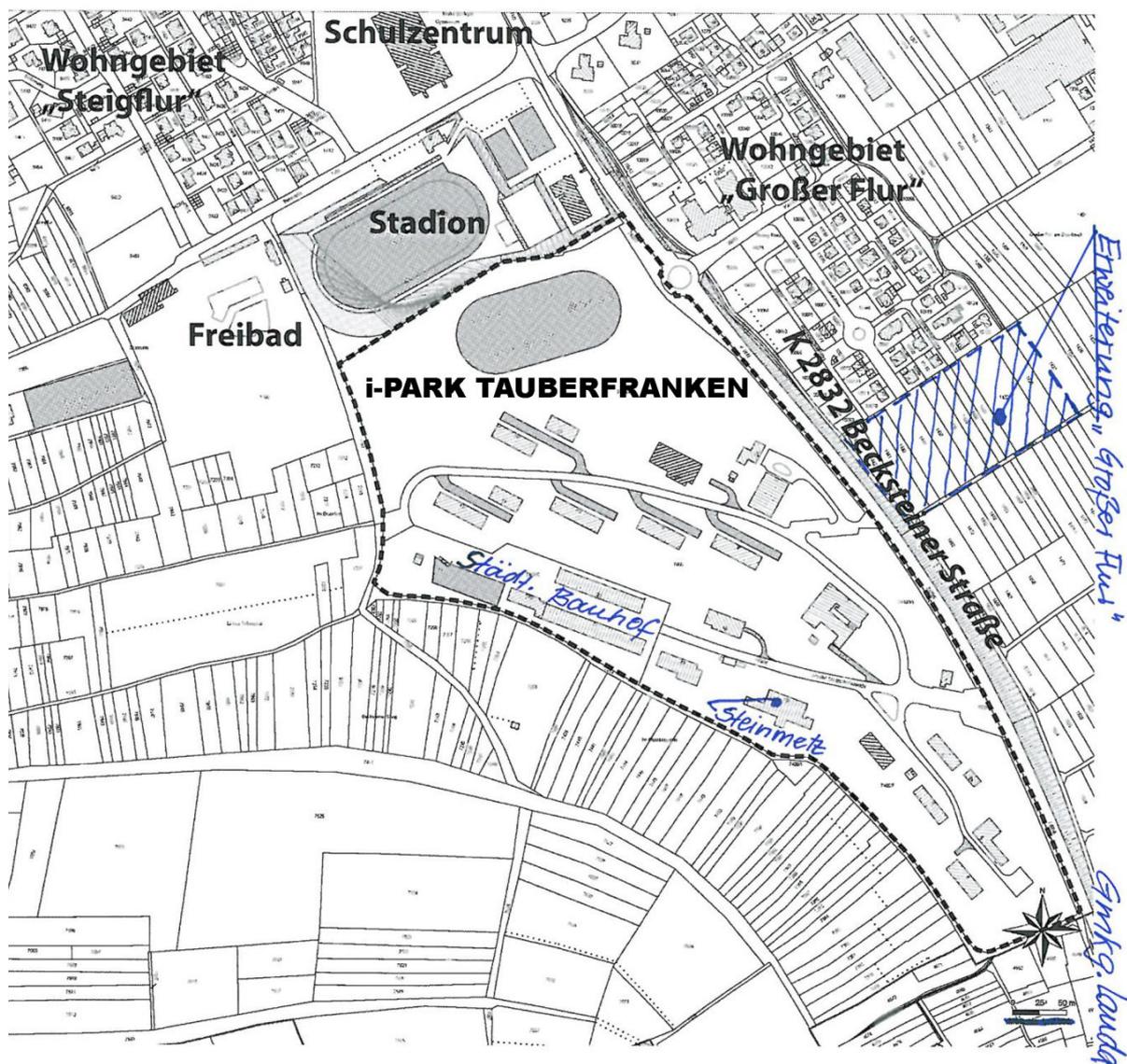


Abbildung 1: Übersichtsplan

4. Städtebauliche Zielsetzung

Grundlage ist die städtebauliche Konzeption aus den 90er Jahren, deren Umsetzung mit dem ersten Bauabschnitt vor 10 Jahren begonnen wurde. Die bauliche Nutzung war ursprünglich vielfältig aber klar genormt ausgelegt, die neben einer überwiegenden Wohnbebauung mit Einzel- bis Reihenhäusern auch eine gemischte Nutzung mit Versorgungseinrichtungen vorsah.

Die Nachfrage war jedoch hauptsächlich auf Einzelhausbebauung ausgerichtet, sodass der Bebauungsplan mehrmals zugunsten eines besseren Einzelhausangebotes geändert wurde.

Auch die geplanten Versorgungseinrichtungen wurden lediglich mit einem Seniorenwohn- und Pflegeheim realisiert.

Unter der Annahme, dass das bisherige Bedarfsprofil der Bauinteressenten auch weiterhin ähnlich sein wird, ist für die geplante Baugebietserweiterung lediglich eine Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Analog zum ersten Bauabschnitt wird eine Ordnung der Baustruktur hinsichtlich ihrer unterschiedlichen baulichen Nutzung durch Ausweisung entsprechender WA-Zonen (WA1 – WA4) vorgenommen. Dabei werden die Vorgaben und Festsetzungen des angrenzenden Baugebietes berücksichtigt.

Der östliche Randbereich des Plangebietes als WA4-Zone ist für eine aufgelockerte, maximal zweigeschossige Einzelhausbebauung mit einer auf 8,5 m begrenzten Gebäudehöhe geplant. Es folgt eine weitere Einzelhauszone als WA1, die jedoch in Anpassung an die benachbarte Bebauung nur eingeschossig vorgesehen ist.

Die WA2-Zonen mit höherem Nutzungsgrad, die neben Einzelhäuser auch Doppelhäuser zulassen, bilden hauptsächlich die südlichen und westlichen Randbereiche; es stellt die vorherrschende Nutzung im Plangebiet dar.

Für eine reine Doppelhausbebauung wird ein kleines Areal (WA3) als städtebauliche Fortsetzung des bereits im ersten Bauabschnitt vorhandenen Bereiches angeboten.

5. Erschließung

Die Erschließungsstruktur des ersten Bauabschnitts wird für das Plangebiet fortgeführt und analog gestaltet, um ein homogenes Erscheinungsbild zu bewahren. Straßenbegleitende Gehwege sind demnach nur beidseits der Abt-Knittel-Allee als Haupteerschließungsstraße ausgewiesen. Die übrigen Straßen werden als Mischflächen ausgebaut.

Wegen der relativ geringen Länge der Baugebietserweiterung von ca. 100 m wird auf einen weiteren, flächenintensiven Kreislauf im Verlauf der Haupteerschließungsachse verzichtet. Jedoch erhält die Kreuzung am Ende des Planareals den erforderlichen Ausbau für eine Wendemöglichkeit.

Die Anbindung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird über die Haupteerschließungsstraße erfolgen. Die bisherige Zufahrt zu diesen Flächen über den Margarete-Steiff-Weg und die Grünanlage am Ende des Baugebietes entfällt.

Der bestehende Fuß- und Radweg zwischen der K 2832 und der Wohnbebauung wird für den Bereich der Baugebietserweiterung fortgeführt und entsprechend ausgebaut.

Um kein Zuparken der untergeordneten Erschließungsstraßen zu erzeugen, wird die Stellplatzverpflichtung, wie bereits im ersten Bauabschnitt angewandt, auf 1,5 pro Wohneinheit erhöht. Bei ungerader Zahl der Wohneinheiten ist die Anzahl der Stellplätze aufzurunden.

Wie bereits im 1. Bauabschnitt praktiziert, werden auch im geplanten Erweiterungsabschnitt öffentliche Parkplätze vorgesehen. Das Parken entlang der Abt-Knittel-Allee wird analog zum 1.

Bauabschnitt in Form eines Parkstreifens ermöglicht, der durch die Grundstückszufahrten unterbrochen wird. Um dadurch nicht zu viele Parkstände zu opfern, wird der Zufahrtsbereich pro Baugrundstück auf maximal 6,0 m Breite beschränkt.

Abwassertechnisch kann das Plangebiet an die Entsorgungseinrichtungen des 1. Bauabschnitts angeschlossen werden. Die erforderlichen Kapazitäten wurden im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens für die abwassertechnische Erschließung des 1. Bauabschnitts bereits für eine Erweiterung berechnet und entsprechend eingebaut.

6. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Art und Maß der baulichen Nutzung wird im Vergleich zu den Festsetzungen im ersten Bauabschnitt etwas modifiziert, um einerseits auf die zeitgemäße Vielfalt an Bauformen zu reagieren, aber auch um andererseits eine homogenere Struktur der Kubaturen zu erreichen.

Demnach wird als Gebietstypus nur ein allgemeines Wohngebiet ohne Mischnutzung ausgewiesen, in dem nur Einzel- und Doppelhäuser erlaubt sind mit einer Beschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte. Dadurch soll einem inhomogenen Nebeneinander von kleinst- und größtmöglicher Nutzungseinheiten, wie im ersten Bauabschnitt geschehen, vorgebeugt werden.

Der architektonischen Gestaltung im Einzelnen werden weniger Regelungen vorgegeben. So wird auf die Vorgabe einer Traufhöhe und einer speziellen Dachform verzichtet. Die Gebäudekubatur wird lediglich durch die Zahl der maximalen Vollgeschosse und die maximale Höhe der obersten Dachbegrenzung geregelt.

Die Dachform ist frei wählbar, jedoch mit einigen gestalterischen Auflagen, um Auswüchse z. B. bei der Dachneigung zu verhindern. Flachdächer sind überwiegend zu begrünen.

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte, für Dacheindeckungen sowie für die Gestaltung der Fassaden werden ebenfalls vorbeugende Regelungen festgesetzt.

Damit soll trotz der heutigen Vielzahl an gestalterischen Möglichkeiten das gesamtheitliche Erscheinungsbild nicht vernachlässigt werden.

7. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in beschränktem Umfang zulässig. An den Nachbargrenzen sowie zu den öffentlichen Flächen ist eine Angleichung des Geländes in Form von flachgeneigten Böschungen vorgeschrieben. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig und mit natürlichen Materialien herzustellen.

Einfriedigungen sind in nicht offener Ausführung (Mauern, Zäune etc.) auf max. 1m beschränkt. Lediglich Hecken oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune sind an privaten Grundstücksgrenzen auch bis 1,5 m Höhe zulässig. Im Bereich der Zufahrten von Grenzgaragen ist aus sichttechnischen Gründen die Einfriedigung auf 1,0 m Höhe zu beschränken.

Befestigte, nicht überdachte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Für die Anlage der Grünbereiche sind standortheimische Bäume und Gehölze zu verwenden, die anhand der vorgegebenen Pflanzlisten auszuwählen sind.

8. Umweltprüfungen

Durch den Freien Landschaftsarchitekten Roland Steinbach aus Öhringen wurden die Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht behandelt sowie die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Der Umweltbericht mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil dieser Begründung und wird als Anlage beigefügt.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde vorsorglich erstellt und wird dem Bebauungsplan als Bestandteil zugeordnet. Die Ergebnisse der Prüfung sind in den Umweltbericht eingearbeitet.

9. Geltungsbereich und strukturelle Daten

Zum Geltungsbereich des Erweiterungsbereiches bzw. 2. Bauabschnitts „Großer Flur“ gehören die folgenden Flurstücke:

Nrn. 1427 (Teil), 1428, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1439, 1440, 1441, 1442, 1444, 1445 (Teil), 1284/1 (Teil), 10068.

Die Fläche des Geltungsbereichs bemisst sich auf ca. 20.260 m² = 203 ar = 2 ha mit folgenden Flächenanteilen:

- 26 Bauplätze mit insgesamt ca. 150 ar = 74%, davon max. überbaubar ca. 47 ar
- Verkehrsflächen ca. 33 ar = 16%
- Öffentliche Grünflächen ca. 20 ar = 10%

Bei geplanten 22 Einzel- und 2 Doppelhäusern können sich max. 24x2=48 Wohneinheiten (WE) im neuen Baugebiet ansiedeln. Unter der Annahme, dass eine WE aus 2,5 Personen besteht, werden max. 120 Einwohner, bei nur einer WE pro Bauplatz mind. 65 Einwohner neu ansiedeln.

Die Bruttowohnraumdichte beträgt entsprechend zwischen mind. 33 EW und max. 60 EW (i.M. 47 EW) pro ha. Die raumordnerische Zielvorgabe im Regionalplan nach Plansatz 2.4.0 von 45 EW/ha wäre damit erreicht.

Legt man die vom statistischen Landesamt für Lauda-Königshofen ausgewiesene Belegungsdichte von 2,1 EW pro WE zugrunde, würde dies eine Bruttowohnraumdichte von mind. 27 EW bis max. 50 EW (i.M. 39 EW) pro ha bedeuten, was unterhalb der raumordnerischen Zielvorgabe des Regionalplans von 45 EW/ha liegen würde.

Seitens der Stadt wird die Auffassung vertreten, dass die raumordnerische Vorgabe von 2,1 EW pro Wohneinheit nicht den hiesigen ländlichen Verhältnissen entspricht; es werden deshalb 2,5 EW pro Wohneinheit für die Ermittlung der Bruttowohnraumdichte zugrunde gelegt.

Darüber hinaus kann darauf hingewiesen werden, dass die Wohnraumdichte im bereits bebauten ersten Bauabschnitt mit ca. 50 EW/ha über dem raumordnerischen Planansatz von 45 EW/ha liegt, sodass die auf der Grundlage des Regionalplans ermittelte niedrigere Wohnraumdichte im geplanten zweiten Bauabschnitt damit kompensiert werden kann.

10. Kennzeichnungen und Hinweise

Schallimmissionen

Das Plangebiet liegt neben der Kreisstraße K 2832 und in der Nachbarschaft des Gewerbeareals i_PARK TAUBERFRANKEN, der früheren Bundeswehrkaserne.

Bereits für den 1. Bauabschnitt „Großer Flur“ wurden die Immissionsauswirkungen der vorhandenen Nachbarschaften durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt. Der daraus resultierende Schallschutz sollte sowohl durch eine aktive Maßnahme in Form einer 2 m hohen Schallschutzwand als auch durch passive Maßnahmen in Form baulicher Vorkehrungen an den einzelnen Gebäuden erbracht werden. Wegen der nachteiligen Auswirkungen einer Schallschutzwand (Störung des Landschaftsbildes, erhöhte Erschließungs- und Bauplatzkosten), wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplans der zu erbringende Schallschutz nur noch auf passive Schallschutzmaßnahmen beschränkt. Entsprechend wurden die Lärmpegelbereiche ausgewiesen, innerhalb derer die passiven Schallschutzmaßnahmen anzuwenden sind.

Für den geplanten Erweiterungsbereich wurde vom Fachbüro BS Ingenieure aus Ludwigsburg eine erneute schalltechnische Untersuchung vorgenommen mit der Prämisse, auch hier, analog zum ersten Bauabschnitt, den Schallschutz mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu erreichen. Die Ausfertigung der schalltechnischen Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Bestandteil beigefügt. Im zeichnerischen Teil zur Bauleitplanung sind die Bauplätze gekennzeichnet, für welche die Lärmpegelstufen III und IV gelten, die wiederum den Nachweis passiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen. Die Lärmpegelstufe IV ist nur bei den unmittelbar an die Kreisstraße angrenzenden Bauplätzen zu beachten.

Um die Abwägung zugunsten ausschließlich passiver Schallschutzmaßnahmen zu bekräftigen, wurden nach der frühzeitigen Beteiligungsrunde weitere Untersuchungen beauftragt, die eine Kosten-Nutzen-Analyse von Lärmschutzwänden zur Aufgabe hatten.

Vier Varianten mit unterschiedlichen Wandhöhen und Wandlängen wurden hinsichtlich ihrer Lärmpegelminderung berechnet. Eine vollständige Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 von 55 dB(A) im Zeitraum tags und von 45 dB(A) im Zeitraum nachts (22 bis 6 Uhr) erfordert eine Schutzwand mit 4 m Höhe und 256 m Länge bei einer Baugebietsausdehnung von nur 100 m. Die dafür entstehenden Kosten werden mit ca. 300.000 € angegeben. Der Aufwand und die Verschandelung des Ortsbildes für diese „Vollschutzlösung“ sind nicht zumutbar.

Als Fazit wird festgehalten, dass auch unter Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen in der Gesamtbetrachtung passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 für zum dauernden Aufenthalt bestimmte Räume für Teile des Baugebietes erforderlich bleiben und nachzuweisen sind. Da der erforderliche Schallschutz durch nachzuweisende passive Maßnahmen nach DIN 4109 gewährleistet ist, sind zusätzliche kostenintensive, aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht zu vertreten. Da ohne aktive Schallschutzmaßnahmen bereits an 15 Gebäuden keine Überschreitungen der Orientierungswerte und an 5 Gebäuden lediglich eine geringe Überschreitung von bis zu 3 dB(A) auftritt, ergibt sich für die verbleibenden, darüber hinausgehenden Überschreitungen der Orientierungswerte ein unverhältnismäßig großer Aufwand für aktive Schallschutzmaßnahmen, da selbst bei der kleinsten Wandvariante (2 m hoch, 128 m lang, ca. 75.000 €) lediglich an 6 Gebäuden mit Überschreitung des Orientierungswertes eine akustisch wahrnehmbare Minderungswirkung durch aktive Schallschutzmaßnahmen erzielt werden kann.

Boden

Wie bereits im 1. Bauabschnitt des Baugebietes „Großer Flur“ erfolgt, ist auch für den geplanten Erweiterungsbereich eine Baugrunduntersuchung durchgeführt worden.

Die Ergebnisse sind im Gutachten des Ingenieurbüros Walter+Partner aus Tauberbischofsheim festgehalten und bilden einen weiteren Bestandteil des Bebauungsplans.

Altlasten

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche (GR1) tangiert nach der Darstellung im Altlastenkataster des Main-Tauber-Kreises die altlastenverdächtige Fläche der ehemaligen Lehmgrube das Plangebiet. Die bebaubaren Flächen der Baugebietserweiterung werden nach den Planvorgaben des Altlastenkatasters nicht berührt.

Denkmalschutz

Im Rahmen der Aktualisierung des Flächennutzungsplans der Stadt Lauda-Königshofen hat das Referat Denkmalpflege des Regierungspräsidiums auf mögliche paläolithische Fundstellen sowie neolithische und keltische Siedlungsbereiche hingewiesen und hält eine Vorerkundung vor Beginn der Erschließungsarbeiten daher für erforderlich, um zeitliche Verzögerungen durch eventuelle Ausgrabungsarbeiten während der Erschließungsphase zu vermeiden oder zumindest zu minimieren.

Die Vorerkundung mit entsprechenden Sondierungsgruben wurde im Frühjahr 2014 beendet. Es wurden im östlichen Bereich des Plangebietes kleinere Funde geortet und dokumentiert. Mit der Erschließung des Baugebietes kann damit aus Sicht der Denkmalpflege begonnen werden.

Gefertigt:

Stadtbauamt Lauda-Königshofen, 13.05.2013 / 28.04.2014 / 29.09.2014 / Gg

Gez.

Thomas Maertens, Bürgermeister