GEORG HEER
FREIER ARCHITEKT
77933 Lahr / Schwarzwald • Im Blumert 12
Tel. 07821/9360-0 • Fax 07821/9360-18

Bebauungsplan
GIESENMATTEN-ÖSTLICHER TEIL
3. Änderung

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1 Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigefügten Planunterlagen. Er umfasst das Grundstück Flst.Nr. 206/53 sowie Teilflächen des Grundstücks Flst.Nr. 206. Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Größe von ca. 0,67 ha auf.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans GIESENMATTEN – ÖSTLICHER TEIL, 3. ÄNDERUNG ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Der Kinderspielplatzbedarfsplan der Stadt Lahr aus dem Jahre 1996 hat für den Stadtteil Reichenbach den Bedarf an einem Spielbereich mit Versorgungsfunktionen für den gesamten Stadtteil ausgemacht. Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans schafft die planungsrechtliche Vorraussetzung zum Neubau dieses Spielbereichs.

1.3 Entwicklung aus Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr – Kippenheim stellt im Bereich Sportplatzstrasse / Reichenbacher Hauptstrasse (B 415) eine Grünfläche dar.

Die Feststetzungen des Bebauungsplans entsprechen dieser Darstellung; der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

GEORG HEER
FREIER ARCHITEKT
77933 Lahr / Schwarzwald • Im Blumert 12
Tel. 07821/9360-0 • Fax 07821/9360-18

1.4 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan GIESENMATTEN - ÖSTLICHER TEIL, 2.ÄND.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan GIESENMATTEN – ÖSTLICHER TEIL, 2. ÄNDERUNG vom 30. März 1984 weist im Planungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung SPORTPLATZ aus, die mit der 3. Änderung in die Zweckbestimmung SPIELPLATZ umgewandelt wird.

Nach der Sportstättenleitplanung der Stadt Lahr aus dem Jahr 1976, die im Jahre 1988 aufgehoben und nicht weitergeführt wurde, waren hier Sporteinrichtungen für Hochsprung, Weitsprung und Steinstoßen vorgesehen. In der Vergangenheit hat sich kein entsprechender Bedarf herausgestellt und ist auch zukünftig nicht absehbar. Es ist nicht beabsichtigt, andernorts Ersatzflächen für diese Einrichtungen vorzuhalten.

1.5 Städtebauliche Einordnung, Lage des Gebiets, Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am - dem Ortsteil zugewandten – nordöstlichen Rand der öffentlichen Grünanlage, die angrenzt

- im Nordosten und Südosten an den Stadtteil Reichenbach. Entlang der B 415 sind im Bebauungsplan AM GIESENBACH rechtsverbindlich MISCHGEBIETE nach § 6 BauNVO ausgewiesenen; südöstlich der Sportplatzstrasse grenzt eine als ALLGEMEINES WOHNGEBIET i.S. § 4 BauNVO einzustufende Wohnbebauung an

- im Nordwesten an die Grünzäsur zwischen den Stadtteilen Kuhbach und Reichenbach

- im Südwesten an die innerstädtische Grünverbindung entlang der Schutter mit der Hauptradwegeachse Rhein / Schuttertal.

Dieser Bereich hat sich mit verschiedenen Vereinsspielstätten (Fußball, Tennis) und der integrierten Festhalle zum Sport- und Veranstaltungszentrum des Stadtteils entwickelt.

Auch die für den Kinderspielplatz vorgesehene Teilfläche wurde gelegentlich für Festveranstaltungen genutzt. Die am Fuß der Straßenböschung der Bundesstrasse 415 gelegene Wiese markiert mit lockerem Baumbestand die Ortseinfahrt des Stadtteils.

GEORG HEER
FREIER ARCHITEKT
77933 Lahr / Schwarzwald • Im Blumert 12
Tel. 07821/9360-0 • Fax 07821/9360-18

2 Begründung der Planinhalte

2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliches Ziel ist es, einen Spielbereich mit einer zentralen Versorgungsfunktion für den Stadtteil Reichenbach zu schaffen.

Damit wird die allgemeine Aufgabe der Bauleitplanung i.S. des § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB verfolgt, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten und die Belange von Sport, Freizeit und Erholung abzudecken und zu sichern.

2.2 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Spielplatz

Für das Gebiet ist die Ausweisung einer ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE mit der Zweckbestimmung SPIELPLATZ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Im Rahmen der Freiraumplanung der Stadt Lahr wird der Bedarf an Kinderspielbereichen laufend überprüft und angepasst. Im Kinderspielplatzbedarfsplan, Fortschreibung 1996, wird in Anlehnung an die DIN 18034 SPIELPLÄTZE UND FREIRÄUME ZUM SPIELEN, für den Stadtteil Reichenbach der Bedarf an einen Spielplatz der Kategorie A abgeleitet, der

- dem gesamten Stadtteil zugeordnet ist
- für alle Altersstufen geeignet ist
- der eine Größe von 2.500 – 4000 m² aufweist
- und der in einer Entfernung zu den Wohnungen bis zu 1000 m oder unter 15 Min. Gehzeit liegt.

Der im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesene Standort im Bereich der Geroldsecker Halle ist – entgegen der im Kindergartenbedarfsplan ausgewiesen Fläche in der Ortsmitte – mit der Zielsetzung gewählt worden

- die Entwicklung des örtlichen Spiel- und Sportzentrums durch die Bündelung sich ergänzender Angebote zu fördern
- eine Zuordnung zu der gesamtstädtisch bedeutsamen Grünachse entlang der Schutter herzustellen
- und einen Ersatz für den im Zuge des Kindergartenneubaus entfallenen Spielplatz zu schaffen.

Neben der Bereitstellung eines zentralen Spielangebots wird eine landschaftliche Einbindung des Ortsrandes angestrebt; einzelne Spielzonen werden entlang eines Rundwegs in eine offen und großzügig gestaltete Grünfläche eingebunden. Dadurch übersteigt der Flächenbedarf die Regelvorgabe des Kinderspielplatzbedarfsplans.

GEORG HEER
FREIER ARCHITEKT
77933 Lahr / Schwarzwald • Im Blumert 12
Tel. 07821/9360-0 • Fax 07821/9360-18

Um zusätzliche Lärmbelästigungen für die Anwohner zu vermeiden werden keine weiteren Einrichtungen für Freizeitaktivitäten vorgesehen. Bei der baulichen Ausgestaltung der Grün- und Spielfläche wird durch entsprechende Auswahl des Spielangebots, Randpflanzungen und Vorkehrungen gegen missbräuchliche Benutzung soweit möglich Rücksicht auf die umgebende Bebauung genommen. Weitere ordnungsrechtliche Regelungen zum Schutz des Ruhebedürfnisses der Anlieger bleiben vorbehalten.

2.3 Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Trafostation

Für das Flurstück Nr. 206/53 ist eine FLÄCHE FÜR VERSORUNGSANLAGEN mit der Zweckbestimmung TRAFOSTATION nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

Damit wird die bestehende Umspannstation zur Versorgung des angrenzenden Wohngebiets mit elektrischer Energie planungsrechtlich gesichert.

2.4 Von jeglichen baulichen Anlagen freizuhaltende Flächen

Entlang der B 415 / Reichenbacher Hauptstrasse und der Sportplatzstrasse wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ein Schutzstreifen festgesetzt, der von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten ist. Begründete Ausnahmen können zugelassen werden.

Diese Festsetzung wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan GIESENMATTEN-ÖSTLICHER Teil, 2. ÄNDERUNG vom 4. April 1984 übernommen. Der Ausschluss baulicher Anlagen am Übergang des Stadtteils in die umgebenden Grünstrukturen dient der landschaftlichen Einbindung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Begründete Ausnahmen werden zugelassen, soweit sie zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung oder unmittelbar der Zweckbestimmung der Grünanlage dienen.

2.5 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Auf Anregung der Fachbehörden werden in den Bebauungsplan aufgenommen
- ein Hinweis des Landratsamts Offenburg, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu Altlasten
- eine nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB des Landesdenkmalamts zu zufälligen Funden.

GEORG HEER
FREIER ARCHITEKT
77933 Lahr / Schwarzwald • Im Blumert 12
Tel. 07821/9360-0 • Fax 07821/9360-18

2.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erwartet; Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB sind nicht vorgesehen.

In die *vorhandene* Grünstruktur wird mit dem geplanten Spielplatz nur behutsam eingegriffen, in dem entlang eines Rundwegs verschiedene Spielzonen angeordnet werden. Die bestehende Topographie wird aufgenommen, durch die Anlage von Hügeln in Teilbereichen herausmodelliert und durch behutsame Bepflanzungen ergänzt. Durch abwechslungsreiche, überwiegend wasserdurchlässige Beläge wird eine großflächige Versiegelung des Bodens vermieden.

Gegenüber den *planerisch zulässigen* Eingriffen, die bei einer Realisierung der Sportanlage absehbar wären, kann eine deutliche Reduzierung der Beeinträchtigung unterstellt werden. Ein Ausgleich ist somit auch nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich.

3 Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche durch die geplanten Maßnahmen voraussichtlich entstehen werden, betragen **ca. € 128.000,--**.

4 Städtebauliche Daten

Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 0,01ha
öffentliche Grünfläche inkl. Spielplatz	ca. 0,66 ha
Größe des Plangebiets	ca. 0,67 ha

(Sabine Fink)
Stadtbaudirektorin

GEORG HEER
FREIER ARCHITEKT
77933 Lahr / Schwarzwald • Im Blumert 12
Tel. 07821/9360-0 • Fax 07821/9360-18

Bebauungsplan
GIESENMATTEN - ÖSTLICHER TEIL
3. Änderung

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
und Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange
gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB

02. Mai 2001	Vorberatung Ortschaftsrat Reichenbach
16. Mai 2001	Vorberatung Technischer Ausschuss
21. Mai 2001	Beschlussfassung Gemeinderat
26. Mai 2001	Öffentliche Bekanntmachung
28. Mai - 29. Juni 2001	Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

Offenlage gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB

05. September 2001	Vorberatung Ortschaftsrat Reichenbach
19. September 2001	Vorberatung Technischer Ausschuss
24. September 2001	Offenlegungsbeschluss Gemeinderat
29. September 2001	Öffentliche Bekanntmachung
08. Oktober - 09. November 2001	Offenlage

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

19. Dezember 2001	Vorberatung Ortschaftsrat Reichenbach
16. Januar 2002	Vorberatung Technischer Ausschuss
28. Januar 2002	Satzungsbeschluss Gemeinderat
02. Februar 2002	Öffentliche Bekanntmachung