

Bebauungsplan MAUERFELD-OST, 3. Änderung in Lahr

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	27.10.2014
Offenlegungsbeschluss gemäß § 13 a BauGB	27.10.2014
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	06.11 - 08.12.2014
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	23.02.2015
Öffentliche Bekanntmachung	28.02.2015

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Der rund 0,5 ha große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird im Norden durch die Straße Am Mauerfeld und im Osten durch die Wohnbebauung an dieser Straße, das Areal der Sporthallen und des Hallenbades begrenzt. Die südliche Grenze wird durch die bestehende Otto-Hahn-Realschule und die westliche Grenze durch das Hochhaus an der Straße Am Mauerfeld bestimmt. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

In dem von drei Seiten umbauten Plangebiet liegen der Fahrradparkplatz in einer baumbestandenen Grünanlage sowie ein Teil des Pausenhofs der Realschule.

1.2 Anlass und Ziel der Planänderung

Der seit dem 18. August 1973 rechtsverbindliche Bebauungsplan MAUERFELD-OST setzte zwischen der Otto-Hahn-Straße, Schwarzwaldstraße und Am Mauerfeld ein ca. 1,7 ha großes Baufenster für die bestehende Realschule und das Gymnasium fest. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches gab es die 2. Bebauungsplanänderung, die den Anbau einer Bewirtungsmöglichkeit für das Hallensportzentrum ermöglichte.

Durch Einrichtung einer Ganztageschule in offener Angebotsform und die Neukonzeptionierung des naturwissenschaftlichen Bereichs an der Otto-Hahn-Realschule wird eine bauliche Erweiterung erforderlich. Der zweigeschossige Erweiterungsbau wird an der Nordseite des Pausenhofs angegliedert werden. Dadurch wird der Pausenhof nun auf drei Seiten räumlich eingefasst und öffnet sich nach Süden zur Grünanlage. Für die Verwirklichung der geplanten baulichen Maßnahmen bedarf es einer Änderung des Bebauungsplans. Das Baufenster wird, um den Erweiterungsbau und einen 2. Bauabschnitt zu ermöglichen, in diesem Bereich nach Norden erweitert.

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 1998 ist das Gebiet als Gemeinbedarfsfläche, Schule, Sporthalle, Hallenbad dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Beschleunigtes Verfahren

Bei dieser Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Sie kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 2.000 m² unter dem gesetzlich vorgegebenen Prüfwert von 20.000 m².

Nach § 13 a (2) Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Ziffer 1 BauGB wurde auf den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet. Die Offenlage des Planentwurfes erfolgte über die Dauer eines Monats.

Nach § 13 a (2) Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB wurde von Umweltprüfung, Umweltbericht und den Angaben zu den Arten umweltbezogener Informationen abgesehen.

2. PLANINHALTE

2.1 Bebauung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der jetzigen und künftigen Nutzung Schule ist eine Änderung der Art der baulichen Nutzung für einen Großteil des Geltungsbereichs nicht erforderlich. Es bleibt bei einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule. Im östlichen Teilbereich ist durch die 2. Bebauungsplanänderung eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Sporthalle, Hallenbad festgesetzt. Hier wird die Art der baulichen Nutzung in eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule geändert.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Damit ist einerseits eine wirtschaftliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche möglich, andererseits ist auch eine intensive Eingrünung der Randbereiche gewährleistet.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird aus dem Bebauungsplan MAUERFELD-OST übernommen und auf 0,9 festgesetzt. Dies gewährleistet in Verbindung mit der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse ebenfalls ein homogenes Gesamtmaß der Schulbebauung.

2.2.3 Überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt und so bemessen, dass eine den Nutzungsanforderungen angepasste und sich in die Umgebung einfügende Bebauung möglich ist.

3. UMWELTBELANGE

Auch wenn bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB keine förmliche Umweltprüfung durchzuführen ist, wurden abwägungserhebliche Umweltbelange ermittelt, bewertet und bei der Abwägung berücksichtigt. Bei der Bewertung möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft ist relevant, ob bzw. inwieweit diese Eingriffe bereits vor der (jetzigen) planerischen Entscheidung zulässig waren.

3.1 Bestand

Die Fläche des Geltungsbereichs ist durch bestehende Platz- und Wegeanlagen zu rund 64% (ca. 3.000 m²) versiegelt. Diese Anlagen beinhalten einen Teil des Schulhofes, den asphaltierten Fahrradstellplatz, sowie das Wasserrückhaltebecken aus Beton. Zusammenhängende Rasenflächen mit 6 Laubbäumen unterschiedlicher Art umrahmen den Geltungsbereich und schließen ihn im Norden zur Straße Am Mauerfeld ab. Die drei Bäume, die in der 2. Bebauungsplanänderung als zu erhalten festgesetzt und von der Baumaßnahme direkt betroffen sind, existieren bereits nicht mehr und müssen somit nicht ausgeglichen werden.

3.2 Planung

Die Bebauungsplanänderung sieht vor, nördlich des bestehenden Schulgebäudes das Baufenster um ca. 2000 m² zu vergrößern. Der bisherige Bebauungsplan MAUERFELD-OST enthält für den Bereich eine Gemeinbedarfsfläche. Eine Differenzierung zwischen Grünflächen und befestigten bzw. versiegelten Flächen erfolgt nicht. Gemäß der anzuwendenden BauNVO von 1968 wäre theoretisch eine Befestigung bzw. Versiegelung aller Flächen zulässig mit entsprechenden Auswirkungen auf sämtliche Schutzgüter. Die Vergrößerung des Baufensters stellt, was die Versiegelung des Bodens betrifft, keinen erheblichen Eingriff dar, da diese Versiegelung bereits durch die existierenden Wege- und Platzanlagen vorhanden ist und vor der jetzigen planerischen Entscheidung zur Bebauungsplanänderung zulässig war.

Der mögliche Eingriff unterscheidet sich zwischen bisheriger und neuer Planung im Wesentlichen darin, dass nun eine zweigeschossige Bebauung an einer Stelle ermöglicht wird, die bisher als Freifläche festgesetzt war. D.h. das „Landschaftsbild“ ist stärker tangiert. Durch den Erweiterungsbau entsteht hier eine geringe Mehrbeeinträchtigung gegenüber einem bislang zulässigen gepflasterten, asphaltierten Pausenhof.

Nach dem angedachten Rückbau des Provisoriums (Wabenbau) könnte auf der Südseite der Otto-Hahn-Realschule eine großzügige parkähnliche grüne Mitte für das gesamte Schulareal entstehen. Betrachtet man das gesamte Areal, führt dies zu einer Steigerung des Grünanteils.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

4. HOCHWASSERSCHUTZ

4.1 Hochwassergefahrenkategorie HQ_{extrem}

Die Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Entwurf vom 14.08.2013) stellt für den Geltungsbereich die errechnete Flächenausbreitung für Hochwasser der Schutter (HQ₁₀, HQ₅₀, HQ₁₀₀, HQ_{extrem}) dar. Die Hochwassergefahrenkarte für den Geltungsbereich ist derzeit in Bearbeitung und als Entwurf zu werten. Sollten sich während des Verfahrens Änderungen ergeben, wird dieser Plan ausgetauscht. Die geplante Baumaßnahme liegt, laut diesem Entwurf, zum größten Teil in einer Überflutungsfläche für ein Extremhochwasser (hellblaue Fläche). Ein Extremhochwasser tritt im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auf. Anders als in Überschwemmungsgebieten (HQ₁₀₀), bei denen in der Regel bauliche Restriktionen zu erwarten sind, gelten für die Ausdehnungsgebiete bei Extremhochwasser (HQ_{extrem}) Vorsorgekriterien. Hier kann eine hochwasserangepasste Planung und Bebauung mögliche spätere Schäden vermindern und vermeiden.

Hochwassergefahrenkategorie HQ₁₀₀

Ein geringer Teil der geplanten Baumaßnahme liegt laut der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg in einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 WHG. In diesem Gebiet ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG untersagt. Eine Ausnahmegenehmigung kann erteilt werden, wenn die Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG erfüllt sind. Es dürfen durch die Baumaßnahme keine wesentlichen Nachteile und Beeinträchtigungen auf den Hochwasserabfluss, die Rückhaltung und den bestehenden Hochwasserschutz entstehen. Die Gebäude müssen hochwasserangepasst gebaut werden und verloren gehender Hochwasserrückhalteraum muss zeitgleich ausgeglichen werden. Es ist zu erwarten, dass die bauliche Maßnahme diese Anforderungen erfüllt. Da sich der Erweiterungsbau nur zu einem geringen Anteil in einem Überschwemmungsgebiet befindet, ist die zu erwartende Ausgleichsfläche für den verloren gehenden Hochwasserrückhalteraum ebenso gering und kann zeitgleich ausgeglichen werden. Im Zuge der Baugenehmigung werden diese Punkte untersucht und geprüft.

Das Ingenieurbüro Wald + Corbe aus Hügelsheim hat die wasserwirtschaftliche Beurteilung des Bauvorhabens auf dem Flurstück 25400 erarbeitet. Im Bereich des Bauvorhabens kommt es bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis zu beidseitigen Ausbordungen der Schutter. Auf dem Flurstück 25400 reichen die Überflutungen knapp bis in das geplante Baufenster.

Aufgrund der geplanten Bebauung kann bei einem 100-jähriges Hochwasserereignis eine Fläche von 159 m², die bisher bei diesem Ereignis mit einer Wassertiefe von 1 cm – 30 cm überflutet wird, künftig nicht mehr überflutet werden. Hierdurch geht ein geringes Retentionsvolumen von 15 m³ verloren.

Ein Ausgleich des verloren gehenden Rückhaltraumes soll auf dem Flurstück 6121 im Bereich des ehemaligen Campingplatzes erfolgen. Hier soll eine Gewässeraufweitung und die Herstellung eines Gewässerzugangs realisiert werden. Dadurch wird zusätzliches Volumen geschaffen, welches das verloren gehende Retentionsvolumen ausgleicht.

Aufgrund der geringen Beeinflussung des Abflussquerschnittes der Schutter durch die geplanten Erweiterungen ergeben sich für die Schutter keine nachweislichen

Veränderungen der Wasserstands- und Abflusssituation. Durch den beschriebenen Ausgleich des verloren gehenden Rückhalteraaumes wird der Abfluss bei Hochwasser in der Umgebung des geplanten Bauvorhabens nicht nachteilig verändert.

Bestehende Hochwasserschutzmaßnahmen werden durch den geplanten Neubau nicht beeinträchtigt.

Der Bemessungswasserstand HW100 liegt im Bereich des geplanten Neubaus zwischen 163,75 m+NN (Ostseite) und 163,57 m+NN (Westseite). Die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe im Erweiterungsgebäude liegt größtenteils bei 164,04 m+NN und somit ca. 30 cm über dem Bemessungswasserstand HW 100. Im Bereich der Küche/Nebenraum ist eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 163,54 m+NN vorgesehen. In diesem Bereich sollten die Öffnungen, die bis zum Boden reichen, mit mobilen Schutzelementen ausgestattet werden. Alternativ kann der Zugangsbereich mit einer Schutzmauer bzw. Verwallung versehen werden.

5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Leitungen für die Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Leitungen sind in den öffentlichen Flächen vorhanden.

5.2 Entwässerungssystem

Für das oben genannte Plangebiet wird weiterhin das vorhandene Trennsystem einschließlich des vorhandenen Regenüberlaufbeckens beibehalten. Im Bereich des zukünftigen Baukörpers müssen sämtliche Entwässerungsleitungen umverlegt werden.

Zur Regenwasserbewirtschaftung wird im Zuge der Genehmigung der Entwässerungsplanung darauf geachtet, dass Oberflächenwasser von Zuwegungen über wasserdurchlässige Beläge versickert bzw. mittels Überläufen der öffentlichen Grünfläche zur Versickerung zugeleitet wird. Im Übrigen ist der o.g. Planbereich Bestandteil des Generalentwässerungsplanes der Stadt Lahr.

6. KOSTEN

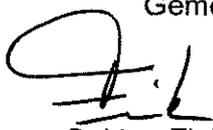
Durch die eigentliche Bebauungsplanungsänderung entstehen der Stadt keine erheblichen direkten Kosten.

7. STÄDTEBAULICHE DATEN

Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Schule

ca. 0,5 ha

100%


Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

