Stadt Lahr
Stadtplanungsamt

17. Juli 2009
Az.: Lü

Bebauungsplan MAUERFELD-OST, 2. Änderung in Lahr

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (4) i.V. mit (1) BauGB	15. Dezember 2008
Offenlegungsbeschluss	15. Dezember 2008
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	2. Januar – 6. Februar 2009
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	28. September 2009
Öffentliche Bekanntmachung	10. Oktober 2009

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Der rund 2 Hektar große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird im Norden durch die angrenzende Wohnbebauung entlang der Straße Am Mauerfeld, im Osten durch die Martin-Luther-Straße und im Süden durch das Areal der Fachschule für Elektrotechnik abgegrenzt. Im Westen befindet sich die Otto-Hahn-Realschule. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Das von drei Seiten umbaute Plangebiet ist mit den Sporthallen und dem Hallenschwimmbad bebaut und beinhaltet darüber hinaus noch Freiflächen, die *teilweise der Realschule zugeordnet sind.*

1.2 Anlass und Ziel der Planänderung

Der seit dem 18. August 1972 verbindliche Bebauungsplan MAUERFELD-OST setzt entlang der Martin-Luther-Straße, Ecke Am Mauerfeld ein 6.000 m² großes Baufenster für die bestehenden Sporthallen und das Schwimmbad fest. Die Baugrenzen umfahren dabei exakt den Gebäudebestand.

Mit Blick auf eine Attraktivitätssteigerung des Sporthallen- und Schwimmbadkomplexes ist ein Bewirtungsraum als Anbau nördlich der Sporthalle geplant. Da das bestehende Baufenster durch die Bestandsbauten komplett ausgeschöpft ist, wird eine Änderung der Baugrenze in diesem Bereich notwendig. Darüber hinaus soll für den östlichen Zugang zum Hallenschwimmbad die Möglichkeit zur Aufweitung des Eingangsbereiches geschaffen werden. Hier soll ebenfalls die Baugrenze erweitert werden.

2.2.4 Nebenanlagen

Um die Randbereiche zu den angrenzenden Gebäuden frei zu halten, sind Nebenanlagen nur innerhalb des Baufensters zulässig.

2.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen
Im Plangebiet ist auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche eine Trafostation vorhanden.

2.2.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Diese Festsetzungen dienen dem Erhalt und der Entwicklung des mehrere Jahrzehnte alten Baumbestandes und tragen zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse bei.

3. UMWELTBELANGE

Auch wenn bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB keine förmliche Umweltprüfung durchzuführen ist, werden 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 die bestehende Bebauung und mehrere Platz- und Wegeanlagen zu nahezu 70% versiegelt. Lediglich im Norden zur angrenzenden Wohnbebauung und im Süden zur Fachschule für Elektrotechnik gibt es größere zusammenhängende Rasenflächen, die mit Sträuchern und teilweise größeren Bäumen bestanden sind. Neben den Wege- und Platzflächen sind ebenfalls Einzelbäume und Baumgruppen angeordnet.

3.2 Planung

Die Bebauungsplanänderung sieht vor, im östlichen Teilbereich das Baufenster um ca. 450 m² zu vergrößern. Der bisherige Bebauungsplan MAUERFELD-OST hat für den Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit einem Baufenster festgesetzt. Eine *Differenzierung zwischen Grünflächen und befestigten bzw. versiegelten* Flächen außerhalb der Baufläche erfolgt nicht. Für die Eingrünung wurden aber Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Gemäß der anzuwendenden BauNVO von 1968 wäre theoretisch eine Befestigung bzw. Versiegelung aller Flächen bis auf die Baumstandorte zulässig mit entsprechenden Auswirkungen auf sämtliche Schutzgüter. Die Vergrößerung des Baufensters stellt, was die Versiegelung des Bodens betrifft, keinen weiteren Eingriff dar, da diese Versiegelung bereits durch die existierenden Zugänge in Form von gepflasterten Flächen vorhanden ist. Die Versiegelung war auch vor der jetzigen planerischen Entscheidung zur Bebauungsplanänderung zulässig.

Der mögliche Eingriff unterscheidet sich zwischen bisheriger und neuer Planung im Wesentlichen darin, dass nun eine dreigeschossige Bebauung an einer Stelle ermöglicht wird, die bisher als Freifläche festgesetzt war. D.h. das „Landschaftsbild" ist stärker tangiert. Die Bebauung erfolgt allerdings als eingeschossiger Anbau in direktem Zusammenhang mit dem bestehenden Gebäude, so dass hier allenfalls eine geringe Mehrbeeinträchtigung gegenüber einem bislang zulässigen gepflasterten baumlosen Zugang zur Halle entsteht.

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

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Dachform wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan MAUERFELD-OST übernommen und sollen zu einem homogenen Gesamtbild der Bebauung beitragen.

4.2 Gestaltung von Freiflächen

Das gärtnerische Anlegen der unbebauten Flächen samt Einfriedungen wird ebenfalls aus ökologischen und gestalterischen Gründen verlangt. Der Freiflächengestaltungsplan ist Voraussetzung, um im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der umweltbezogenen Festsetzung zu prüfen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Leitungen für die Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Leitungen sind in den öffentlichen Flächen vorhanden.

5.2 Entwässerungssystem

Die Bauflächen sind aufgrund der im Straßenumfeld vorhandenen Kanalisationsanlagen im Trennsystem zu entwässern. Zur Regenwasserbewirtschaftung wird im Zuge der Genehmigung der Entwässerungsplanung darauf geachtet, dass Oberflächenwasser von Zuwegungen über wasserdurchlässige Beläge entsorgt bzw. mittels Überläufen der öffentlichen Grünfläche zur Versickerung zugeleitet wird.

6. KOSTEN

Durch die Bebauungsplanungsänderung entstehen der Stadt keine direkten Kosten.

7. STÄDTEBAULICHE DATEN

Bebauungsplangebiet	ca. 2,0 ha

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin