

Bebauungsplan SEEPARK, in Lahr-Mietersheim

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (4) i.V.m. (1) BauGB	31.03.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB	07.04. – 09.05.2014
Offenlegungsbeschluss	13.10.2014
Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	27.10. – 28.11.2014
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	
Öffentliche Bekanntmachung	

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Das ca. 23,4 ha große Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Lahr. Es wird durch die B 36 im Norden, die B 3 im Osten, den Wässermattengraben bzw. dem Mietersheimer Sportgelände im Süden und die Vogesenstraße im Westen begrenzt. Der geplante Brückenschlag über die B 36 ist vollständig Teil des neuen Bebauungsplans. Daher reicht der Geltungsbereich an dieser Stelle über die Bundesstraße hinweg und umfasst das ganze Brückenbauwerk. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Das Plangebiet wurde bislang fast vollständig landwirtschaftlich genutzt.

1.2 Anlass der Planaufstellung

Als Voraussetzung für eine Bewerbung um die Ausrichtung einer Landesgartenschau wurde 2008 nach geeigneten Flächen gesucht. Das Ergebnis dieses Suchlaufs waren die Flächen der Gewanne Stegmatten, Mauerfeld und Unteres Brüchle. Sie waren die einzige Alternative, die eine sinnvolle Lage im Stadtgefüge im Hinblick auf die Nähe zu Wohngebieten und die geforderte Mindestgröße für eine Landesgartenschau miteinander vereint haben. Das Gewann „Stegmatten“ war wichtiger Bestandteil des landschaftsplanerischen Konzepts für die im April 2009 eingereichte Bewerbung um eine Landesgartenschau in den Jahren 2015 - 2025. Im Dezember 2009 hat der Ministerrat Baden-Württemberg den Zuschlag für die Durchführung der Landesgartenschau 2018 an die Stadt Lahr erteilt. Mit der damit verbundenen Förderung durch das Programm „Natur in Stadt und Land“ sind neue, auf Dauer angelegte Parkanlagen zu

schaffen. Mit dem Bebauungsplan SEEPARK soll der beim landschaftsplanerischen Wettbewerb mit dem 1. Preis ausgezeichnete Entwurf des Büros club L 94 Landschaftsarchitekten aus Köln bzw. der daraus entwickelte Rahmenplan planungsrechtlich gesichert werden. Für die beiden anderen zur Garten-schau gehörenden Parkteile in den oben genannten Gewannen werden jeweils eigen-ständige Bebauungsplanverfahren (BÜRGERPARK, KLEINGARTENPARK) durchgeführt.

1.3 Flächennutzungsplan / bestehender Bebauungsplan MAUERFELD WEST

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die vorliegende Planung entwickelt sich somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Daher wird es notwendig, den Flächennutzungsplan im Zuge eines Parallelverfahrens (7. Änderung) an die jetzt vorgesehene Entwicklung anzupassen. Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der 7. Änderung wurden am 28.7.2014 im Gemeinderat der Stadt Lahr beschlossen. Die Beschlussfassung im Gemeinsamen Ausschuss erfolgte am 28.10.2014.

Der Teilbereich zwischen Wässermattengraben und dem Sportplatz des FC Mietersheim ist Teil des seit 22.12.1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplans RIEDMATTEN. Darin wurde diese Fläche als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport festgesetzt. Mit der Rechtsverbindlichkeit des neuen Bebauungsplans wird diese Festsetzung ihre Gültigkeit verlieren und durch dessen neue Festsetzungen planungsrechtlich ersetzt.

1.4 Grundstücksverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich weitestgehend im Eigentum der Stadt. Lediglich drei Grundstücke bilden die Ausnahme. Von diesen wurden zwei Grundstücke über langfristige Pachtverträge gesichert. Das dritte Grundstück wird für das Brückenwiderlager benötigt, die Erwerbsverhandlungen laufen.

2. PLANINHALTE

2.1 Städtebauliche Zielsetzung

In der Bewerbung um die Landesgartenschau wurden 2009 folgende „Thesen zur stadträumlichen Entwicklung“ formuliert:

- Durch die Landesgartenschau kann das städtebauliche und freiraumplanerische Potenzial im Westen Lahrs zu einer überzeugenden und dauerhaften Stadtinfrastruktur weiter entwickelt werden.
- Derzeit intensiv genutzte Agrarflächen (Maisanbau) in randstädtischer Lage können zu hochwertigen Landschaftsräumen mit vielfältigen Angeboten für alle Alters- und Nutzergruppen umgestaltet werden.
- Die Landesgartenschau ermöglicht eine optimale Erschließung/Anbindung für die umgebende Wohngebiete und Stadtteile Dinglingen, Mietersheim und Langenwinkel durch den Bau von neuen Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer. Die Barrieren der Bundesstraßen werden „überbrückt“.
- Durch eine Landesgartenschau kann eine Abrundung der städtebaulichen Entwicklung erreicht und damit eine langfristige Sicherung der neuen Naherholungsflächen gewährleistet werden.
- Die gesamtökologische Situation in diesem Landschaftsraum würde durch die Anlage von Feuchtflecken, Gehölzstrukturen, intensive und extensiv genutzte Parkflächen, kleinstrukturierte Grünflächen deutlich verbessert werden. Die

dementsprechend formulierten Ziele des Regionalplanes könnten durch die Unterstützung des Programms „Natur in Stadt und Land“ von Stadt und Land gemeinsam erreicht werden.

- Eine Landesgartenschau würde die stadträumlichen Teilbereiche „Bürgerpark Mauerfeld“, „Landschaftspark Stegmatten“, das „Blaue Band der Schutter“ und „Soziale Stadt Kanadaring“ besser untereinander und mit dem übrigen Stadtgebiet vernetzen.

Diese als Thesen formulierten städtebaulichen Ziele gelten unverändert. Der Seepark übernimmt dabei innerhalb des Verbunds der Parkanlagen zur Landesgartenschau die Funktion eines extensiv gestalteten Landschaftsparks, der den Aspekten Naturschutz, Naturerfahrung und Freizeitnutzung Rechnung tragen soll, wie es in der Auslobung zum landschaftsplanerischen Wettbewerb 2010 formuliert wurde.

Der Preisträger des landschaftsplanerischen Wettbewerbs, das Büro club L 94, hat mit seinem Entwurf einen städtisch geprägten See mit einer Wasserfläche von ca. 2,7 ha vorgeschlagen. Die angrenzenden weitläufigen, extensiven Wiesenflächen bieten zahlreiche Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten. Darüber hinaus wird der Park durch die Elemente Seepromenade, Seeterrasse mit einem „Haus am See“, das Gastronomieangebot und sanitären Einrichtungen beinhaltet, Auenwäldchen, Saum und Rundweg geprägt (siehe auch Rahmen- und Kostenplan Landesgartenschau Lahr 2018).

2.2 Art der (baulichen) Nutzung

Im Plangebiet spiegelt die planungsrechtliche Ausweisung von öffentlichen Grünflächen, einer Wald- bzw. Wasserfläche die oben beschriebene Konzeption für den Seepark wider.

2.2.1 Grün-, Wasser-, Waldflächen

Damit die im Rahmenplan mit Liegewiese, Wiesenzimmern oder Baumsaum benannten Flächen zur Nutzung durch die Allgemeinheit gesichert werden, werden sie als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlagen festgesetzt.

Dem Spielen wird im Seepark eine wesentliche Bedeutung zukommen. Aber Spielen ist heute nicht mehr nur auf die Jugend zu beschränken. Als demografie-sensible Stadt gilt es, den Veränderungen Rechnung zu tragen und auch älteren Bevölkerungsgruppen attraktive Angebote zu unterbreiten. Es geht um die körperliche Betätigung, aber auch um die Begegnung der Generationen.

Derzeit wird eine Spielplatzkonzeption für den Seepark und die neuen Parkanlagen Bürger- und Kleingartenpark erarbeitet.

Da es auch im Seepark Spielangebote geben wird, erhält die öffentliche Parkanlage auch die Zweckbestimmung Spielplatz.

Der See selbst wird als Wasserfläche, das unmittelbar südlich angrenzende Auenwäldchen als Waldfläche festgesetzt. Zur Herstellung des Sees wird der Oberboden zunächst entfernt und in Teilbereichen die vorhandene Lehmschicht abgetragen. Der See wird mittels dieser Lehmschicht abgedichtet und hat keine Verbindung zum Grundwasser. Die Uferbereiche sowie die umgebenden Flächen werden aufgeschüttet, damit der See eine Wassertiefe von rund 2,5 m erhält.

Die Aufforstung eines Auenwäldchens ist eine Ausgleichsmaßnahme für eine Waldfläche, die im Zuge der Ertüchtigung des Schutterentlastungskanals an anderer Stelle verloren geht.

2.2.2 Haus am See

Das im Rahmenplan mit „Haus am See“ bezeichnete Gebäude, das Gastronomieangebot und sanitären Einrichtungen beinhaltet, ist an bzw. auf der Seeterrasse vorgesehen. Damit im Zuge der weiteren Planung für das Gebäude und seine exakte Verortung Spielräume bestehen, wird die gesamte, ca. 2.300 m² große Seeterrasse als Fläche mit besonderem Nutzungszweck und ein flächengleiches Baufenster mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Größe des Hauses am See wird durch die Grundfläche von maximal 700 m² und durch die Zulässigkeit von höchstens 2 Vollgeschossen begrenzt.

2.3 Verkehr

2.3.1 Erschließung

Die Wege sowie die Fuß- und Radwegbrücke, die die Parkanlage mit dem übergeordneten Wegesystem verbinden, werden als Verkehrsflächen festgesetzt. Nebenwege der Parkanlage sind Teil der Grünflächen und werden durch den Rahmenplan sowie die daraus entwickelte Werkplanung festgelegt.

2.3.2 Ruhender Verkehr

Mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche wird ein Parkplatzangebot an der Vogesenstraße für die Allgemeinheit gesichert.

2.4 Umweltbericht

In der Umweltprüfung werden alle umweltrelevanten Belange behandelt. Im Laufe des Planverfahrens gab es noch eine geringfügige Veränderung. Der Rundweg wurde aufgrund der Hochspannungsleitung um ca. 20 m nach Süden verschoben. In der Konsequenz wurde auch die Seeterrasse um ca. 13 m verschoben. Daher gibt es eine Differenz in den Planunterlagen, die dem Fachgutachten zu Grunde lagen. Relevante Auswirkungen auf die fachlichen Aussagen ergeben sich nicht.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Ermittlung des Eingriffsumfanges erfolgt getrennt nach den einzelnen Schutzgütern.

2.4.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des Umweltberichts zeigt auf, dass das Plangebiet nach der Umsetzung der Planung für den Seepark eine fast doppelt so hohe ökologische Wertigkeit aufweisen wird, als die bisherigen, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen. Gleichwohl sind trotz grünordnerischer Festsetzungen zur Erhaltung von Pflanzungen (Bäume, Hecken) und von Entwässerungsgräben mit der Planung des Seeparks Eingriffe insbesondere bei den Schutzgütern Biotopstrukturen, Tiere (Artenschutz) und Boden verbunden. Sie können jedoch durch Ausgleichsmaßnahmen im und außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. (vgl. Umweltbericht). Die außerhalb des Plangebietes gelegenen Ausgleichsflächen

befinden sich im Eigentum der Stadt. Insofern sind die Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt.

2.4.2 Lärm

Emissionen

Die schalltechnische Untersuchung macht deutlich, dass die insbesondere vom erwarteten Badebetrieb ausgehenden Emissionen zu keinen Lärmbelastungen bei den angrenzenden Wohngebieten führen wird. Auch das südlich benachbarte Gewerbegebiet muss keine Einschränkungen durch das Heranrücken des Naherholungsgebiets Seepark befürchten.

Es wurde ein maximaler Badebetrieb von durchgängig 2.000 Besuchern im Tagzeitraum angesetzt. Dabei wurde davon ausgegangen, dass sich die genannte Personenanzahl auf die Freiflächen des Badesees verteilt und konstant über den Tagzeitraum hier aufhält. Es ist davon auszugehen, dass eine derartige starke Nutzung allenfalls an wenigen Tagen im Jahr auftreten wird. Der Regelbetrieb dürfte deutlich unter den angesetzten Besucherzahlen liegen.

Den schalltechnisch ungünstigsten Betriebsfall stellt der Sonntag dar. Unter Berücksichtigung der oben gemachten Angaben werden an der umliegenden Bebauung tags sowohl außerhalb als auch innerhalb der Ruhezeiten Beurteilungspegel bis 47 dB(A) erreicht. Die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie werden tags außer- und innerhalb der Ruhezeiten an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.

Die Forderung der Freizeitrichtlinie hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird für alle Zeitbereiche erfüllt.

Immissionen

Darüber hinaus benennt das Gutachten die Höhe der Lärmbelastung des Plangebiets durch die beiden Bundesstraßen sowie durch die Rheintalbahn. Wie erwartet, wird die neue Parkanlage mit Lärm belastet sein. Im relevanten Tagzeitraum wird der Orientierungswert für Parkanlagen von 55 dB(A) (der gleiche wie für Allgemeine Wohngebiete) überschritten. Daran ändern auch die geprüften aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand, bzw. -wall) entlang der B 36 nichts Grundlegendes. Die Effekte des aktiven Lärmschutzes sind relativ gering, an der Wahrnehmbarkeitsschwelle und nur für Teilbereiche. Die Lärminderung fällt im Bereich der Liegewiese am stärksten aus. Gerade dort entsteht durch die Nutzung am meisten Freizeitlärm, so dass es sich nicht um einen sensiblen Bereich handelt. In diesem Zusammenhang ist noch anzumerken, dass die Aufschüttung eines Walls unter der Hochspannungsleitung Restriktionen unterworfen ist, die unter Umständen in einem Teilbereich nicht die geprüfte Höhe von 3 m zulässt. Zur Vergleichbarkeit mit einer Lärmschutzwand wurde dies in der schalltechnischen Betrachtung jedoch nicht berücksichtigt.

Durch den Schienenverkehr sind im westlichen Bereich (westlich des Sees) des Plangebietes Pegel über 60 dB(A) zu erwarten. Im Großteil des Plangebiets ist mit Pegeln > 55 dB(A) zu rechnen. Somit wird der Orientierungswert für Parkanlagen überschritten.

Werden die von Straßen (B 3, B 36) und Bahnlinie ausgehenden Schallemissionen zu einer Gesamtlärbetrachtung überlagert, fällt die Überschreitung des Orientierungswertes für Parkanlagen noch etwas deutlicher aus. Die bei einer Gesamtlärbetrachtung für eine Gesundheitsbeeinträchtigung maßgebliche Zumutbarkeitsschwelle von tags 70 – 75 dB(A) (ohne Vorbelastung) wird nicht überschritten. Die Lärmbeeinträchtigung des Seeparks ist gleichwohl als erheblich einzustufen. Da es sich beim Seepark um eine innerstädtische Parkanlage handelt, ist Verkehrslärm meistens nicht

zu vermeiden und wird von den Erholungssuchenden als nicht so schwerwiegend wahrgenommen wie in ländlichen Erholungsgebieten. Die höchsten Schallwerte werden in den straßennahen Bereichen erreicht. Hier befinden sich auch die Liegewiesen des Badesees, auf denen ohnehin aufgrund der Badenutzung höhere Lärmwerte zu erwarten sind. In den naturnäheren, südlichen Bereichen der Parkanlage ist eine geringere Lärmbelastung zu erwarten.

In Anbetracht der vorgesehenen Parknutzung zur aktiven Naherholung wird deshalb die schalltechnische Situation im Plangebiet als akzeptabel eingeschätzt. Zumal an Sonn- und Feiertagen – Hauptnutzungszeiten für einen Park – die Verkehrsbelastung der Bundesstraßen erheblich geringer (annähernd eine Halbierung) ist sowie der Anteil an Schwerlastverkehr gegen Null tendiert und damit auch die Lärmimmissionen um ca. 3 – 6 dB(A) niedriger ausfallen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Anlagen zur Abwasserbehandlung (Abwassersammelbecken, Schmutzwasserhebewerk) bzw. -ableitung wurden als Flächen für die Abwasserbeseitigung bzw. als Wasserfläche mit Zweckbestimmung Entwässerungsgraben festgesetzt. Damit wird ihre Funktion auch im Kontext mit dem neugestalteten Umfeld als Parkanlage planungsrechtlich gesichert.

Die Hauptver- und -entsorgungsleitungen – 110-KV-Leitung, Wassertransportleitung, Abwasser-Hauptsammler sowie ein weiterer Abwasserkanal – werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die damit verbundenen Restriktionen dienen der sicheren Funktion dieser Leitungen.

Alle befestigten Flächen werden breitflächig in die umgebenden Grünanlagen entwässert. Das Haus am See wird im Trennsystem an das bestehende Kanalnetz in Richtung Unterführung B 3 angeschlossen.

2.6 Kosten

Im Rahmen- und Kostenplan Landesgartenschau Lahr 2018, der am 12. Mai 2014 einstimmig im Gemeinderat beschlossen wurde, wird für die Herstellung der Freianlagen des Seeparks rund 6,9 Mio. Euro veranschlagt. Der Bau der Fuß- und Radweg-Brücke wird rund 5 Mio. Euro kosten. Die Kosten für das einzige Gebäude im Seepark – das Haus am See – werden auf 1,55 Mio. Euro geschätzt.

2.7 Städtebauliche Daten

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage:	14,63 ha	63 %
Wasserfläche:	2,87 ha	12 %
Wald:	2,29 ha	10 %
Verkehrsflächen:	3,33 ha	14 %
Seeterrasse mit Haus am See:	0,23 ha	1 %
Bebauungsplangebiet	23,35 ha	100 %


 Sabine Fink
 Stadtbaudirektorin