

## **Bebauungsplan MAUERFELD-OST, 4. Änderung**

### **Begründung**

#### **A Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	11.05.2015
Offenlegungsbeschluss gemäß § 13 a BauGB	11.05.2015
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	21.05.2015 – 22.06.2015
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	27.07.2015
Öffentliche Bekanntmachung	01.08.2015

#### **B Begründung**

##### **1. ALLGEMEINES**

###### **1.1 Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets**

Der rund 0,3 ha große Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird im Süden durch den Sportplatz und im Westen durch die Otto-Hahn-Straße begrenzt. Die nördliche Grenze wird durch den Schulhof des Scheffelymnasiums gebildet, die östliche durch die Grünfläche um den Sportplatz. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Im Geltungsbereich befindet sich ein Teilstück der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Otto-Hahn-Straße und Martin-Luther-Straße.

###### **1.2 Anlass und Ziel der Planänderung**

Der seit dem 18. August 1973 rechtsverbindliche Bebauungsplan MAUERFELD-OST weist entlang der Otto-Hahn-Straße, südlich des Scheffelymnasiums, eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage aus.

Zum Zwecke der städtebaulichen Umgestaltung des Wohngebietes „Kanadaring“ im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ beabsichtigt die Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr den Erwerb der Flst. 25470/4 und 25470/5, um hier Wohnungen zu errichten. Diese Grundstücke sind im Besitz des TV Dinglingen 1890 e.V.. Auf ihnen befindet sich zurzeit u.a. dessen Vereinsgebäude, die Walter-Kolb-Halle. Um Ersatz für das bestehende Gebäude zu schaffen, ist ein Neubau auf dem Flst. 25400, zwischen Scheffelymnasium und Sportplatz, vorgesehen. Das Vereinsgebäude wird Umkleide- und Sanitärräume sowie einen Saal- und Gastraum beinhalten. An das Vereinsheim

werden zusätzliche Sanitärräume angegliedert. Diese sollen dem schulischen und öffentlichen Sportbetrieb auf dem Sportplatz zur Verfügung stehen.

Für die Verwirklichung der geplanten baulichen Maßnahmen bedarf es einer Änderung des Bebauungsplans. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches, wird ein Baufenster für das Vereinsgebäude mit den zusätzlichen Sanitärräumen festgesetzt. Die derzeitige Planung sieht eine Größe von 371 m<sup>2</sup> vor.

### 1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 1998 ist für den Geltungsbereich eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage 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. 400 m<sup>2</sup> deutlich unter dem gesetzlich vorgegebenen Prüfwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

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.

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. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 Bebauung

#### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der jetzigen und künftigen Nutzung als Sportanlage ist eine Änderung der Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich nicht erforderlich. Es bleibt eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage.

#### 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Fall nach § 16 (2) Nr. 1 und Nr. 4 Baunutzungsverordnung durch die Größe der Grundfläche und die Höhe der baulichen Anlage bestimmt. Im Geltungsbereich ist eine Grundfläche von max. 400 m<sup>2</sup> zulässig. Die festgesetzte Höhe von 170 m über NN ermöglicht eine Gebäudehöhe von ca. 5 m.

#### 2.2.3 Überbaubare Flächen

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. Innerhalb der Baugrenzen ist nur ein der Vereinsnutzung dienendes Gebäude mit Umkleide- und Sanitärräumen zulässig.

### **3. VERKEHR**

#### **3.1 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die Otto-Hahn-Straße. Der Fuß- und Radweg zwischen Otto-Hahn-Straße und Martin-Luther-Straße sowie die Abzweigung Richtung Süden entlang des Sportplatzes werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Somit wird eine direkte Anfahrt zum Vereinsheim gewährleistet. Um den Charakter des Fuß- und Radweges beizubehalten, soll eine straßenverkehrsrechtliche Regelung die Befahrbarkeit des Fuß- und Radweges durch Kraftfahrzeuge auf die Nutzer des Vereinsheimes beschränken.

#### **3.2 Ruhender Verkehr**

Zur Andienung des Vereinsheims sind ein Parkplatz sowie ein Behindertenparkplatz auf der ausgewiesenen Fläche vorgesehen. Weitere Besucher und Nutzer des Vereinsheims und des Sportplatzes können den Schulparkplatz des Scheffelgymnasiums und der Otto-Hahn-Realschule nutzen.

### **4. 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.

#### **4.1 Bestand**

Die Fläche des Geltungsbereichs ist kaum versiegelt. In der vorhandenen Grünfläche befinden sich lediglich der asphaltierte Fuß- und Radweg zwischen Otto-Hahn-Straße und Martin-Luther-Straße und der Kiesweg entlang des Sportplatzes Richtung Süden zur Römerstraße. Der Randbereich zur Otto-Hahn-Straße ist mit einigen Bäumen und Sträuchern bestanden. Der größte Teil der Grünfläche besteht, wie der gesamte Bereich um den Sportplatz, aus Rasenflächen.

#### **4.2 Planung**

Die Bebauungsplanänderung sieht vor, im Süden des Geltungsbereiches ein rund 400 m<sup>2</sup> großes Baufenster festzusetzen. Der bisherige Bebauungsplan MAUERFELD-OST weist an dieser Stelle eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage aus.

Die Festsetzung des Baufensters auf eine bislang festgesetzte Grünfläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Auch die zwei neu geplanten Stellplätze, die zur Erschließung des Vereinsgebäudes nötig sind, befinden sich auf dieser Grünfläche.

Diese Eingriffe sind nicht vermeidbar. Eine Minimierung der Eingriffe wird erreicht durch die Festsetzung zur Dachbegrünung, zur Grundfläche, zur Höhe der baulichen Anlage sowie zur wasserdurchlässigen Befestigung der Stellplätze. Insgesamt wird der Grüncharakter der Gesamtfläche inklusive des Sportplatzes trotz der Bebauung erhalten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass angesichts der beschriebenen Maßnahmen keine unzumutbaren Eingriffe in Natur und Landschaft verbleiben.

## **5. HOCHWASSERSCHUTZ**

### **5.1 Hochwassergefahrenkategorie HQ<sub>extrem</sub>**

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 (HQ<sub>10</sub>, HQ<sub>50</sub>, HQ<sub>100</sub>, HQ<sub>extrem</sub>) dar. Die Hochwassergefahrenkarte für den Geltungsbereich ist derzeit in Bearbeitung und als Entwurf zu werten. 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 (HQ<sub>100</sub>), bei denen in der Regel bauliche Restriktionen zu erwarten sind, gelten für die Ausdehnungsgebiete bei Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub>) *Vorsorgekriterien*. Hier kann eine hochwasserangepasste Planung und Bebauung mögliche spätere Schäden vermindern und vermeiden.

Ob besondere Anforderungen zu erfüllen sind, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

## **6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **6.1 Dachgestaltung**

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

50% der Dachflächen von Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 10°) sind aus ökologischen (Kleinklima, Wasserrückhaltung, Grünvolumen) und gestalterischen Gründen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

### **6.2 Gestaltung von Freiflächen**

Das gärtnerische Anlegen der unbebauten Flächen samt Einfriedungen sowie die Beschränkung von Flächenversiegelungen für Zuwegungen und Terrassen auf das erforderliche Maß werden ebenfalls aus ökologischen und gestalterischen Gründen festgesetzt.

## **7. VER- UND ENTSORGUNG**

### **7.1 Leitungen für die Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Leitungen sind in den öffentlichen Flächen vorhanden.

### **7.2 Entwässerungssystem**

Die Bauflächen sind aufgrund der im Straßenumfeld vorhandenen Kanalisationsanlagen im Trennsystem zu entwässern. Das Schmutz- und Regenwasser muss im Trennsystem entsorgt werden. Aufgrund der geringen Gefällesituation bedarf die Schmutzwasserentsorgung einer Druckleitung. Die Regenwasserentsorgung hat über teilweise vorgeschaltete Gründächer und einer Regenwasserversickerungsanlage im Überlauf zur Regenwasserkanalisation zu erfolgen.

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit ist ein Bodenaufschluss vor Ort durchzuführen. Zur Regenwasserbewirtschaftung wird im Zuge der Genehmigung der Entwässerungsplanung darauf geachtet, dass Oberflächenwasser von Zuwegungen über wasser-durchlässige Beläge entsorgt bzw. mittels Überläufen der öffentlichen Grünfläche zur Versickerung zugeleitet wird.

#### 8. KOSTEN

Durch die Bebauungsplanungsänderung entstehen der Stadt keine erheblichen direkten Kosten.

#### 9. STÄDTEBAULICHE DATEN

Bebauungsplangebiet

ca. 3.000 m<sup>2</sup>



Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin