

Bebauungsplan BÜRGERPARK, in Lahr

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2014
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juni 2011
- Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. August 2013

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen



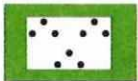
- 0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 (7) BauGB



- 0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1. Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage

Die öffentlichen Grünflächen des Bürgerparks werden entsprechend dem „Rahmen- und Kostenplan Landesgartenschau Lahr 2018“ gestaltet. Der Gestaltungsplan Bürgerpark ist Teil des Bebauungsplans.



Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

2. Flächen für Sport- und Spielanlagen BauGB

§ 9 (1) Nr. 5



- 2.1 Sporthallenkomplex

- | | | |
|---|-----|---------------|
|  | 2.2 | Sporthalle |
|  | 2.3 | Sportpark |
|  | 2.4 | Sportplätze |
|  | 2.5 | Kletterturm |
|  | 2.6 | Spielangebote |

3. Flächen für den Gemeinbedarf BauGB

9 (1) Nr. 5

- | | | |
|---|-----|---|
|  | 3.1 | Gemeinbedarfsfläche, sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |
|  | | Kindertagesstätte, Begegnungsräume für den Lahrer Westen und Funktionsräume für die museale Betreuung |
|  | 3.2 | Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Schulen |

4. Fläche mit besonderem Nutzungszweck

§ 9 (1) Nr. 9 BauGB



Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „römisches Streifenhaus“ ist ein originalgetreu rekonstruiertes Streifenhaus – typischer Gebäudetyp in provinzialrömischen Siedlungen – zulässig.

5. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

- | | | |
|----------------|-------|--|
| 0,4 | 5.1 | Grundflächenzahl gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO |
| 0,8 | 5.2 | Geschossflächenzahl gemäß § 16 (2) Nr. 2 BauNVO |
| | 5.3 | Grundfläche der baulichen Anlage gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO |
| GR
2.550 m² | 5.3.1 | Auf der Gemeinbedarfsfläche für Kindertagesstätte, Begegnungsräume für den Lahrer Westen und Funktionsräume für die museale Betreuung ist eine Grundfläche von max. 2.550 m² zulässig. |
| GR
6.600 m² | 5.3.2 | Auf der Fläche für Spiel- und Sportanlagen mit Zweckbestimmung Sporthallenkomplex ist eine Grundfläche von max. 6.600 m² zulässig. |
| GR
2.200 m² | 5.3.3 | Auf der Fläche für Spiel- und Sportanlagen mit Zweckbestimmung Sporthalle ist eine Grundfläche von max. 2.200 m² zulässig. |

GR 6.000 m²	5.3.4	Auf der Fläche für Spiel- und Sportanlagen mit Zweckbestimmung Sportpark ist eine Grundfläche von max. 6.000 m² zulässig.
GR 200 m²	5.3.5	Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „römisches Streifenhaus“ darf eine Grundfläche von max. 200 m² überbaut werden.
GH	5.4	Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) gemäß § 18 BauNVO
175 m ü.NN	5.4.1	Für bauliche Anlagen in den Flächen für Spiel und Sportanlagen mit Zweckbestimmung Sporthallenkomplex, Sporthalle oder Sportpark sowie für die Fläche für Versorgungsanlagen (Blockheizkraftwerk) ist eine Höhe bis 175 m über NN als Höchstmaß zulässig. Ausnahme: – Für Kamine des Blockheizkraftwerkes ist eine Höhe bis 198 m über NN als Höchstmaß zulässig.
182 m ü.NN	5.4.2	Für den Kletterturm ist eine Höhe bis 182 m ü.NN als Höchstmaß zulässig.
173 m ü.NN	5.4.3	Für bauliche Anlagen auf der Gemeinbedarfsfläche für Kindertagesstätte, Begegnungsräume für den Lahrer Westen und Funktionsräume für die museale Betreuung ist eine Höhe bis 173 m über NN als Höchstmaß zulässig.
170 m ü.NN	5.4.4	Für die Rekonstruktion eines römischen Streifenhauses ist eine Höhe bis 170 m ü.NN als Höchstmaß zulässig. Hinweis: Die vorhandene Geländehöhe innerhalb der Baufelder/Baufenster liegt zwischen rund 164 m ü.NN (Sportpark und Schulen) und rund 162 m ü.NN (Sporthallenkomplex).
	5.5	Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
II		Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Schulen sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig.

6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO



Baugrenze

7. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB



7.1 Öffentliche Verkehrsfläche



7.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz

8. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

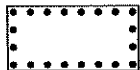
8.1 Erhalt der Bestandsbäume

Der Baumbestand auf der Gemeinbedarfsfläche für die Schulen des Ortenaukreises, den öffentlichen Parkplätzen sowie den Flächen für Sport- und Spielanlagen mit Zweckbestimmung Sportpark bzw. Sporthalle ist jeweils grundstücksbezogen zu 70 % zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Sind von diesen 70 % einzelne Bäume abgängig, müssen diese nicht an der gleichen Stelle, aber innerhalb der jeweiligen Teilfläche ersetzt werden.

8.2 Anpflanzen von Bäumen

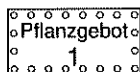
Im Plangebiet (Stadtgarten und neuer Sportpark) sind mindestens 700 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baums substrat (z.B. nach FLL-Richtlinien) herzustellen.

8.3 Erhalt von Hecken

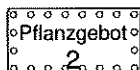


Bestehende Hecken im Umfang von 7.000 m² sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

8.4 Anpflanzung von Heckenstrukturen



8.4.1 Die bestehenden Hecken entlang der B3 werden durch das Anpflanzen von Sträuchern um 900 m² vergrößert.



8.4.2 Am östlichen Plangebietsrand wird die Straßenböschung, die im Moment aus einer mit Bäumen bestandenen Wiese besteht, mit Sträuchern bepflanzt, sodass sich hier eine Hecke von ca. 1.200 m² ausbildet.

8.4.3 Zur Anpflanzung der Sträucher sind gebietsheimische Gehölze gemäß folgender Artenliste zu wählen:

- Weißdorn (*Crataegus monogyna*, bzw. *laevigata*)
- Hasel (*Coryllus avelana*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

- 8.4.4 In den ersten zwei bis drei Jahren sind die Gehölzstreifen zwei- bis dreimal pro Jahr auszumähen, um ein Überwuchern der Gehölze mit Gras- und Krautvegetation zu verhindern. Danach sind die Gehölzstreifen im Abstand von ca. fünf Jahren auszulichten bzw. einzelne ausschlagfähige Gehölze auf den Stock zu setzen. Langsam wachsende Arten sind lediglich zurückzuschneiden bzw. durch das Entfernen überalterter Äste zu verjüngen.

9. Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches § 9 (1a) BauGB

- 9.1 Kalkung von 47 ha versauerter Waldböden im Stadtwald Lahr.

10. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 14 BauGB



- 10.1 Blockheizkraftwerk



- 10.2 Trafostation

11. Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen § 9 (6) BauGB

- 11.1 Regierungspräsidium Freiburg, Archäologische Denkmalpflege
 11.1.1 Grabungsschutzgebiet gemäß § 22 Denkmalschutzgesetz (DSchG)



Der Teilbereich des Grabungsschutzgebietes, der im Plangebiet liegt, lässt sich hinsichtlich der möglichen Eingriffsintensität in den Boden in drei Zonen (siehe Plan oben) differenzieren:

Zone 1

Die gelb markierte Fläche stellt den Bereich dar, der durch Grabungen eingehend erkundet wurde und daher keinen Schutzstatus mehr benötigt. Eingriffe in den Untergrund durch Bebauung oder tief wurzelnde Bepflanzungen sind hier also grundsätzlich möglich.

Zone 2

In der rot markierten Fläche sind keine Eingriffe in den Untergrund zulässig. Für Pflanzungen, die tiefer in den Untergrund wurzeln als es der vorhandene Mutterboden hergibt (Pflugtiefe 50 cm), sind Aufschüttungen in erforderlicher Höhe vorzusehen. Gleiches gilt vom Prinzip her auch für bauliche Anlagen.

Zone 3

Bei der verbleibenden Fläche des Grabungsschutzgebietes sind Eingriffe in den Untergrund möglich, sofern zuvor in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde Sondierungsschürfe vorgenommen werden. Sollten dabei Funde zu Tage kommen, sind für die geplante Bebauung oder Bepflanzung Aufschüttungen in ausreichender Höhe vorzusehen. Sollte dies nicht möglich sein, müssen eingehende archäologische Erkundungen den Bau- oder Pflanzmaßnahmen vorausgehen.

- 11.1.2 Da im Plangebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, sind Maßnahmen, die in den Bodenuntergrund eingreifen, frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg sind auch im weiteren Baufortschritt im Zuge von Erdarbeiten auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.Ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

- 11.2 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Altlasten:

Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastenverdachtsflächen vor. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer....) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

11.3 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Geotechnik

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

11.4 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

—◇—◇— 11.4.1 unterirdisch

- Fernwärme, badenova

Eine Überbauung oder Überpflanzung der Leitungen ist nicht zulässig. Innerhalb des 3 m-Schutzstreifens der Leitungen dürfen keine Maßnahmen erfolgen, die den sicheren Betrieb dieser Leitungen gefährden können. Eine Ausnahme stellt der Sporthallenkomplex dar. Die Herstellung eines Versorgungsschachts unter der Bodenplatte im Zuge der Gesamtbaumaßnahme ermöglicht die Überbauung. Die Zugänglichkeit der Leitungen muss zu jeder Zeit gewährleistet bleiben.

◆◆ 11.4.2 oberirdisch

- 110 kV-Leitung der EnBW
 - Abstand UK Freileitung zu Verkehrsflächen (Fuß- und Radwege) > 7,0 m
 - Es besteht ein Sicherheitsabstand zu den Masten bezgl. Einbauten und Bepflanzungen, der in einem Radius von > 10m um die jeweiligen Eckpunkte der Masten eingehalten werden muss.
 - Die Anfahrbarkeit der Masten mit einem kleinen LKW (7,5 t) muss gewährleistet sein, es besteht nicht die Notwendigkeit eines Fahrweges, die Anfahrfläche muss lediglich frei von Hindernissen sein.
 - Seitlich der Trassenachse besteht beidseitig mit einem Abstand von > 19 m ein Sicherheitskorridor, in dem Höhenbeschränkungen wie folgt gelten:
 - Für Bodenmodellierungen: Abstand zu UK Leitung > 5,0 m
 - Bepflanzungen sind in diesem Korridor dahingehend möglich, dass ein Abstand zur UK Leitung > 5,0 m eingehalten wird.

11.5 Bauschutzbereich für Flugverkehr gemäß § 12 (3) Nr. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

Das Plangebiet befindet sich ca. 4 km südlich des Flughafenbezugspunktes des Sonderflughafens Lahr in dessen Anlagenschutz- und Bauschutzbereich. Ca. 3,5 km östlich befindet sich der Dachlandeplatz des Ortenauklinikums.

Für das Aufstellen von Baukränen, die eine Gesamthöhe von 30 m überschreiten, ist eine Krangenehmigung durch die zivile Luftfahrtbehörde erforderlich.

11.6 Entwässerungssystem

Die Flächen im Bürgerpark sind originärer Bestandteil des mit Datum vom 6. Februar 2009 genehmigten Generalentwässerungsplanes der Stadt Lahr.

Sämtliche Flächen des Plangebietes sind gemäß einer ausgearbeiteten Entwässerungsplanung vom 15. April 2014 im Hinblick auf Bestand und auf die Neubebauung des Bürgerparks im Trennsystem zu entsorgen. Im Zuge des Regenwassermanagements ist bei allen Freianlagen und auch bei Gebäuden auf ökologische sinnvolle Nutzung von Regenwasser, dessen Versickerung, Rückhaltung und Verdunstung zu achten.

11.7 Deutsche Bahn AG

Durch die Neuausweisung des Bebauungsplanes BÜRGERPARK und die dort geplante Nutzung als Sport- und Freizeitpark im Rahmen der Landesgartenschau 2018 werden gegenüber der DB keine Schutz-, Entschädigungs-, oder sonstigen Ansprüche aus Immissionen oder sonstigen Auswirkungen des Vorhabens und des Betriebes der Eisenbahnstrecke begründet, die über das Schutzniveau hinausgehen, das zum Zeitpunkt der Offenlage der Unterlagen im Planfeststellungsverfahren (5. November – 4. Dezember 2008) bzw. bei einem gestuften Planungsvorgang zum Zeitpunkt der raumordnerischen Bestätigung der Trassenführung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu gewähren ist.


Sabine Fink
Stadtbaudirektorin