

## Bebauungsplan KLEINGARTENPARK

### Begründung

#### A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	06.05.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB	03.06. – 12.07.2013
Offenlagebeschluss	30.05.2016
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	13.06. – 15.07.2016
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	26.09.2016
Öffentliche Bekanntmachung	01.10.2016

#### B Begründung

##### 1. ALLGEMEINES

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

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Lahr. Der rund 3,7 ha große Geltungsbereich wird im Süden durch die B 415 und im Westen durch die Vogesenstraße begrenzt. Die nördliche Grenze wird durch den Bebauungsplan MOSCHÉE gebildet. Im Osten begrenzt die Römerstraße das Plangebiet. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Bislang wurde das Plangebiet fast vollständig landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Teil des Plangebiets verläuft der Rhein-Schuttertal-Radweg. Dort befindet sich auch eine 600 m<sup>2</sup> große Wald- und Biotopfläche. Entlang der Römerstraße ist ein Streifen durch dichte Hecken und hohe Bäume geprägt.

##### 1.2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Kleingartenpark im Gewann „Unteres Brüchle“ ist zusammen mit dem Bürgerpark und dem Seepark ein wichtiger Bestandteil des landschaftsplanerischen Konzeptes für die Landesgartenschau im Jahr 2018. Das Bewerbungskonzept und in Folge dessen auch der beim landschaftsplanerischen Wettbewerb mit dem 1. Preis ausgezeichnete Entwurf des Büros club L94 Landschaftsarchitekten aus Köln sieht im Gewann „Unteres Brüchle“ eine Kleingartenanlage vor.

Zum Aufstellungsbeschluss im Mai 2013 betraf dies noch die gesamte Fläche von rund 4,3 ha. Aufgrund des zunächst geringen Interesses der Bevölkerung an einem Garten in diesem Gebiet sowie dem Erfordernis nach Kostenreduzierung für das Gesamtprojekt Landesgartenschau wurde die Anzahl der Gartenparzellen, die bis zur Landesgartenschau im Jahr 2018 realisiert werden sollen, von ca. 75 Parzellen auf rund 30 Parzellen und damit auch der Flächenbedarf deutlich reduziert. Somit konnte in der zeitlich parallel laufenden Suche nach einem würdigen Standort für eine Moschee mit Kulturzentrum auch das Gewann „Unteres Brüchle“ einbezogen werden. Daraus folgte die Aufteilung des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens KLEINGARTENPARK RÖMERSTRASSE in die Verfahren KLEINGARTENPARK und MOSCHEE.

Mit dem Bebauungsplan KLEINGARTENPARK wird der landschaftsplanerische Entwurf des Büro club L94 Landschaftsarchitekten bzw. der daraus entwickelte Rahmenplan planungsrechtlich gesichert.

Als Daueranlage soll als dritter Parkteil ein Kleingartenpark entstehen. Es besteht weiterhin eine Warteliste mit über 400 Interessenten für einen Kleingarten. Die Bezeichnung Kleingartenpark soll zum Ausdruck bringen, dass hier eine Kleingartenanlage mit öffentlichen Freiflächen entsteht, die damit einen Parkcharakter erhält. Der Kleingartenpark ist eine öffentliche Grünfläche und steht damit allen Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung.

Als Beitrag zur Landesgartenschau können im Geltungsbereich auf einer Fläche von rund 0,7 ha etwa 30 modellhafte Kleingärten entstehen. Mit einer Blumenwiese, die als öffentlicher Ort für Kommunikation und Spiel dient, Entwässerungsmulden und regionstypischen alten Obstsorten soll eine hohe ökologische Wertigkeit in der Kleingartenanlage geschaffen werden. Ein übergeordnetes Farbkonzept für die privaten Hecken und Zäune gliedert die Parzellen und fasst sie zu Blöcken zusammen, sodass eine deutlich lesbare Struktur entsteht.

Wie bei den anderen Parkteilen Seepark und Bürgerpark wird die räumliche Kontur durch einen Saum aus Bäumen gebildet. Das Wegekonzept folgt mit dem am inneren Rand des Saumes liegenden Rundweg den konzeptionellen Vorgaben der beiden anderen Parkteile. Zwischen den rund 30 Parzellen im östlichen Bereich und der Fläche für die Moschee nördlich des Rhein-Schuttertal-Radweges ist eine Erweiterung nach der Landesgartenschau im Jahr 2019 um weitere rund 50 Parzellen möglich. Diese Fläche kann im Zuge der Ausstellungskonzeption temporär für die Durchführung der Landesgartenschau 2018 genutzt werden.

### 1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 1998 ist für den westlichen Teil des Geltungsbereichs eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingartenanlage dargestellt. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs ist eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die vorliegende Planung entwickelt sich somit nur zum Teil aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Daher war es notwendig, den Flächennutzungsplan im Zuge eines Parallelverfahrens an die jetzt vorgesehene Entwicklung anzupassen.

Der Beschluss zur Änderung wurde am 29. Juli 2014 vom Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim gefasst. Dementsprechend wurde die frühzeitige Beteiligung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans vom 25. August bis einschließlich 26. September 2014 und die Offenlegung vom 4. Januar 2016 bis einschließlich 5. Februar 2016 bereits durchgeführt. Am 22. März 2016 erfolgte der Beschluss im Gemeinsamen Ausschuss

der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim. Die Genehmigung des Regierungspräsidiums erfolgte am 20. Juli 2016.

## 2. PLANINHALTE

### 2.1 Bebauung

#### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die planungsrechtliche Ausweisung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingartenanlage innerhalb des Rundweges einerseits und einer öffentlichen Grünfläche für den umrahmenden Saum andererseits spiegelt die landschaftsplanerische Konzeption für den Kleingartenpark wider. Um den kommunikativen und gemeinschaftlichen Charakter der Kleingartenanlage zu betonen, sind öffentliche Flächen zwischen den Parzellenböcken festgesetzt, die naturnah gestaltet sind und auf denen verschiedene Spielmöglichkeiten angeboten werden. Mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird dies planungsrechtlich gesichert.

#### 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Fall nach § 16 (2) Nr. 1 und Nr. 2 Baunutzungsverordnung durch die Größe der Grundfläche und der Baumasse bestimmt. Im Geltungsbereich dürfen Lauben pro Kleingarten einschließlich überdachter Freisitze eine Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> sowie einen umbauten Raum von 30 m<sup>3</sup> nicht überschreiten und die maximale Höhe einer Laube darf 2,50 m nicht überschreiten. Freistehende Gewächshäuser dürfen die Größe von 6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die maximale Höhe wird auf 2,20 m beschränkt.

#### 2.2.3 Bedingtes Baurecht

Für die ca. 1,5 ha große Erweiterungsfläche südlich des Rhein-Schuttertal-Radweges wird ein bedingtes Baurecht gemäß § 9 (2) Nr. 1 BauGB festgesetzt. Während der Landesgartenschau 2018 ist in dem gekennzeichneten Bereich die Nutzung als Ausstellungsfläche zulässig. Die Folgenutzung als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten wird erst ab dem Jahr 2019 zulässig sein. Nach der Landesgartenschau kann entschieden werden, wann und in welchem Umfang die Kleingartenanlage noch erweitert wird.

#### 2.2.4 Gemeinschaftsgebäude

Bei einer möglichen Erweiterung der Kleingartenanlage nach der Landesgartenschau 2018 könnte ein Gemeinschaftsgebäude/Vereinsgebäude nötig werden. Für diesen Fall ist auf den gemeinschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Rundweges eine 150 m<sup>2</sup> große, nicht verortete Baufläche vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche kann ein 1-geschossiges Gebäude errichtet werden.

### 2.3 Verkehr

#### 2.3.1 Erschließung

Die gesamte Kleingartenanlage ist über die Römer- und Vogesenstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die Vogesenstraße. Die Anlage ist mit dem ÖPNV sowie mit dem Fahrrad gut zu erreichen, da sowohl die Buslinie 102 (Haltestelle Römerstraße) als auch der Rhein-Schuttertal-Radweg unmittelbar daran vorbeiführen.

Das landschaftsplanerische Konzept für die Landesgartenschau sieht in allen drei Parkteilen einen Rundweg vor. Um das Wegekonzept auch im Kleingartenpark zu sichern, wird der Rundweg als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich festgesetzt. Innerhalb des Rundweges queren Haupt- und Nebenwege sowie Pflegewege für die ökologischen Entwässerungsmulden die Fläche und strukturieren die Parzellen in die jeweiligen Parzellenblöcke.

### 2.3.2 Ruhender Verkehr

Südlich des Rundweges entlang des bereits bestehenden Weges sind Flächen für ca. 85 öffentliche Stellplätze festgesetzt, von denen 25 Stellplätze für die gesamte Kleingartenanlage, inklusive möglicher Erweiterungsfläche, benötigt werden. Die großzügige Ausweisung der Stellplatzflächen bietet die Möglichkeit, dass diese während der Landesgartenschau 2018 auch für Besucher nutzbar sein können. Darüber hinaus können so auch zusätzliche Stellplätze für die Moschee zur Verfügung gestellt werden. Diese können an hohen Festtagen mit überdurchschnittlicher Besucherzahl genutzt werden.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

### 2.4.1 Leitungen für die Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Leitungen sind in den öffentlichen Flächen vorhanden. Die Erschließung der Kleingartenanlage zur Frischwasserversorgung erfolgt entlang der geplanten öffentlichen Fußwege. Für jeden Parzellenblock wird eine gemeinschaftliche Wasserentnahmestelle zur Verfügung stehen.

### 2.4.2 Entwässerungssystem

Alle befestigten Flächen werden breitflächig in die umgebenden Grünanlagen und in die ökologischen Versickerungsmulden zwischen den Parzellenblöcken entwässert. Diese dienen nicht nur der Versickerung, sondern sind auch durch ihre ökologische Vielfalt ein Erlebnisraum für Kinder. Eventuell überschüssiges Regenwasser bei Starkregenereignissen kann über den, die Vogesenstraße begleitenden, Graben zum Regenrückhaltebecken zwischen Bahnlinie, B 415, Vogesenstraße und Hochschule für Polizei abgeleitet werden. Dieser Graben fungiert zum Teil auch als Versickerungs- und Rückhaltegraben.

## 2.5 Umweltbelange

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. In der Umweltprüfung werden alle umweltrelevanten Belange behandelt. Die Ermittlung des Eingriffsumfangs erfolgt getrennt nach den einzelnen Schutzgütern.

### 2.5.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des Umweltberichts zeigt auf, dass das Plangebiet nach der Umsetzung der Planung beim Schutzgut Boden eine niedrigere ökologische Wertigkeit aufweisen wird. Die Bilanz der Biotopsstruktur weist hingegen nach der Umsetzung der Planung eine höhere ökologische Wertigkeit auf.

### Biotopsstrukturen

Das Vorhaben beansprucht überwiegend Biotoptypen von geringer bis mittlerer Wertigkeit, aber auch das höherwertige, geschützte Feldgehölz im Norden entlang des Rhein-Schuttertal-Radweges. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können. Auf Antrag kann eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Der Ausgleich hat dabei gleichartig und gleichwertig zu erfolgen. Der mögliche Entfall des geschützten Biotops ist in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bereits berücksichtigt. Die parallel in Ausarbeitung befindliche Ausführungsplanung sieht den Erhalt des Biotops vor.

Das Feldgehölz ist zudem laut Stellungnahme des Landesbetrieb Forst B-W vom 25.06.2013 Wald im Sinne des § 2 LWaldG. Demnach ist für eine Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup> auf Flurstück 8420 eine Waldumwandlungserklärung erforderlich. Gemäß Entscheidung der Körperschaftsforstdirektion Freiburg vom 14.10.2013 wurde eine Waldumwandlungserklärung erteilt. Als Auflage wurde eine Ersatzaufforstung im Umfang von 600 m<sup>2</sup> auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 2093 und Nr. 2073 (Bereich Seepark Landesgartenschau 2018) auf Gemarkung Mietersheim durchgeführt.

In der Summe ergibt sich allerdings eine Verbesserung der Biotopsstruktur, da im Kleingartenpark ein kleinteiliges Biotopmosaik entsteht, das von extensiv gepflegten Grünflächen mit zusätzlicher ökologischer Ausgleichsfunktion eingerahmt wird.

### Schutzgut Boden

Als Folge von Bebauung und Flächenversiegelung kommt es zum Verlust von Bodenfunktionen. Zusammen mit dem teilweisen Bodenfunktionsverlust durch wasserdurchlässige Befestigung und geringen Bodenfunktionsverlust durch Modellierung entsteht ein Defizit in der Bodenbilanz.

Mit dem Überschuss aus der Biotopbilanz wird das Defizit aus der Bodenbilanz kompensiert. Für die weiteren Schutzgüter (Mensch/Wasser/Klima/Luft/Landschaftsbild/Kulturgüter) ist keine Kompensation erforderlich.

## 2.5.2 Lärm

Im Hinblick auf den Lärmschutz wurde die Kleingartenanlage im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sowohl als Emittent (auf die umgebende Wohn- und Gewerbebebauung) als auch als Immissionsort (von Straßen-, Schienen-, Gewerbe- und Freizeitlärm) betrachtet.

### Ausgehende Emission

Die schalltechnische Untersuchung macht deutlich, dass die maßgeblichen Emissionsquellen (Parkplätze sowie Zu- und Abfahrtsverkehr) im Kleingartenpark zu keinen erheblichen Lärmbelastungen bei den angrenzenden Wohngebieten führen werden.

Für die Zu- und Abfahrt der Pkw der Parkplätze wurde angenommen, dass 640 Pkw-Bewegungen tags und 40 in der lautesten Nachtstunde stattfinden. Von den ca. 80 Stellplätzen im Kleingartenpark sind 25 Stellplätze den Kleingärten zugeordnet. Die restlichen Stellplätze können von Besuchern der Moschee, Anliegern der Römerstraße sowie Besuchern des Stegmattensees genutzt werden. Eine volle Auslastung der Stellplätze wird demnach selten der Fall sein.

Im schalltechnisch ungünstigsten Fall werden an der umliegenden Bebauung tags bis 38 dB(A) und nachts bis 34 dB(A) erreicht. Die Richtwerte der TA Lärm werden an allen Immissionsorten eingehalten und sowohl tags als auch nachts um mehr als

6 dB(A) unterschritten. Wenn man die Spitzenpegel betrachtet kommt es im ungünstigsten Fall an der bestehenden Bebauung zu Pegelspitzen von tags und nachts bis zu 49 dB(A). Die Forderung der TA Lärm, dass Spitzenpegel die Richtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) (Allgemeine Wohngebiete 85 dB(A) (tags) und 60 dB(A) (nachts)) überschreiten sollen, wird eingehalten.

### Einwirkende Immission

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass durch den Straßen- wie auch Schienenverkehr die in der DIN 18005 für Kleingärten vorgegebenen Orientierungswerte von 55 dB (A) tags überschritten werden. In den straßennahen Randbereichen im Süden des Plangebietes ist durch den Straßenverkehr an Sonn- und Feiertagen mit Pegeln von > 60 dB(A) tags zu rechnen. Unter der Woche ist in diesem Bereich mit Pegel > 65 dB (A) tags zu rechnen. Auch durch den Schienenverkehr ist im westlichen Bereich des Plangebiets mit Pegel > 60 dB (A) tags zu rechnen.

Die Auslegungshinweise zur TA Lärm führen zur Schutzbedürftigkeit von Kleingartenanlagen aus, dass "das Schutzinteresse - welches sich in der Regel nur für den Tagzeitraum ergibt - hinreichend gewahrt ist, wenn ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für die Tagzeit nicht überschritten wird". Zieht man zusätzlich noch den Immissionsrichtwert der 16. BImSchV für Kleingärten ohne Wohnnutzung heran (64 dB (A) tags) sieht man, dass dieser weitestgehend eingehalten wird.

Gewerbe- und Freizeitimmissionen schränken weder die geplanten Nutzungen im Bebauungsplangebiet ein, noch werden die bestehenden Gewerbebetriebe durch die Planung eingeschränkt.

Gegenüber dem Schienen- und Straßenverkehrslärm sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder Lärmschutzwänden denkbar. Die größte Minderungswirkung würde durch eine Wand im unmittelbaren Nahbereich der Straßen- bzw. der Schienenachse erreicht. Dabei gilt stets, je näher die Beugungskante eines Lärmschutzbauwerkes an den Emissionsquellen positioniert werden kann, desto größer ist die abschirmende Wirkung. Zu beachten ist hierbei, dass im Bereich an der Bahntrasse eine Wand außerhalb des Bebauungsplangebietes errichtet werden müsste. Entsprechend ist dies nicht im Bebauungsplan festsetzbar. Eine Lärmschutzwand direkt an der B 415 ist aus gestalterischen und finanziellen Gründen nicht gewünscht. Aktive Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind aufgrund der Topographie und der Entfernung zu den Lärmquellen wenig sinnvoll.

### Fazit:

„Unter Berücksichtigung der oben dargestellten Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte zur Beurteilung der Situation ist der Kleingartenpark grundsätzlich realisierbar.“

## 2.6 Örtliche Bauvorschriften

### 2.6.1 Gestaltung Gartenlaube

Um eine aufeinander abgestimmte Gestaltung der Gartenlauben zu gewährleisten, sollen die Parzellen von Beginn an mit einer Laube ausgestattet werden. Die Anforderungen an die Gartenlauben und ihr Erscheinungsbild werden während der Ausführungsplanung festgelegt. Sie dürfen allerdings eine Fläche von 12 m<sup>2</sup> inklusive überdachten Freisitz und eine maximale Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Gestaltung und Finanzierung der Lauben wird in den Pachtverträgen geregelt werden.

## 2.6.2 Farbschema für die Bepflanzung und Einfriedung

Die zu verpachtenden Parzellen werden durch ein übergeordnetes Farbkonzept gegliedert und in Blöcken zusammengefasst. Dieses übergeordnete Farbschema wird hauptsächlich durch die Heckenpflanzung sichtbar. Für die rund 30 Parzellen sind die Farbthemen Rot und Gelb vorgesehen. Bei einer möglichen Erweiterung des Kleingartenparks werden die Farbthemen Blau und Grün ergänzt. Mögliche Pflanze zum Farbthema Rot könnte die Blasenpiere und für das Farbthema Gelb der Goldliguster sein. Der Farbblock Blau könnte durch die Zwerg-Purpur-Weide verdeutlicht werden. Der grüne Parzellenblock könnte durch den Portugiesischen Kirschlorbeer umrahmt werden. Neben dem individuellen Gärtnern steht die Kommunikation und Gemeinschaft im Vordergrund. Auch aus diesem Grund ist für die Hecken eine maximale Höhe von 1,40 m festgesetzt.

## 2.7 Kosten

Im Rahmen- und Kostenplan Landesgartenschau Lahr 2018, der am 12. Mai 2014 einstimmig im Gemeinderat beschlossen wurde, werden für die Herstellung der Freianlagen des Kleingartenparks rund 1,1 Mio. Euro veranschlagt. Die Kosten für die Gartenlauben sind darin nicht enthalten.

## 2.8 Städtebauliche Daten

Bebauungsplangebiet	<u>ca. 3,7 ha</u>
davon	
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingarten (inkl. Erweiterungsfläche bedingtes Baurecht)	ca. 2,2 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 1,1 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,4 ha



Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin