

Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 5. Änderung in Lahr
und hierzu erlassene Örtliche Bauvorschriften

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (4) i.V.m. (1) BauGB	27.06.2016
Offenlegungsbeschluss	27.06.2016
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	Platzhalter
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	Platzhalter
Öffentliche Bekanntmachung	Platzhalter

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1. Geltungsbereich, Lage des Plangebiets

Das ca. 0,2 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Bebauungsplans BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN. Das Plangebiet liegt östlich der Bundesstraße B3 unterhalb der Straßenböschung und westlich der Breisgaustraße. Die Unterführung zum Seepark bildet die nördliche Grenze des Plangebiets. Derzeitig befindet sich hier eine öffentliche Grünfläche mit zwei Baumgruppen mit jeweils drei Bäumen, zwei Sitzbänken sowie einem Mülleimer.

1.2. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Im Zuge der bevorstehenden Landesgartenschau 2018 in Lahr wurde das angrenzende Gebiet jenseits der Unterführung der B3 als Seepark neu geplant. Um das positive Erscheinungsbild des Parks nicht zu gefährden, soll auf das benötigte Parkierungsangebot innerhalb des Parks verzichtet werden. Stattdessen sollen Parkierungsflächen entstehen, die den Besuchern Parkplätze in unmittelbarer Nähe zum Seepark bereithalten.

Das Plangebiet erfüllt die Erfordernisse der Nähe als auch der räumlichen und optischen Abtrennung zum Park. Weiterhin handelt es sich beim Plangebiet um Straßenverkehrsgrün mit wenig Bepflanzung. Die Etablierung eines Parkplatzes in Verbindung mit einer stark erweiterten Baumbepflanzung wird sowohl in Bezug auf die Neunutzung als auch in Bezug auf die Grünflächenqualität als gewinnbringend angesehen.

1.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von 1998 stellt eine Nutzung der Landwirtschaft dar. Da es sich um keine planungskonforme Nutzung des Gebiets handelt, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird gemäß Abs. 2, Nr. 2 der Bebauungsplan vor der Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

1.4. Grundstücksverhältnisse

Die zu überplanende Fläche befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Lahr.

2. PLANINHALTE

2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet soll dem angrenzenden Seepark als Parkplatz dienen. Gleichzeitig soll die Fläche, die lediglich einen Charakter als „Restgrün“ aufweist, aufgewertet werden. Aus östlicher Richtung ist der Seepark nur über die Unterführung unmittelbar am Plangebiet erschlossen. Mit der Umgestaltung und Neunutzung des Plangebiets geht somit auch eine Entrée-Situation zum neuen Seepark einher. Die Bezüge beider Gebiete zueinander sind, anders als zuvor, unmittelbar verknüpft.

2.2. Art und Maß der (baulichen) Nutzung

Im Plangebiet sind keine Gebäude vorgesehen. Die Art der Nutzung beschränkt sich auf eine öffentliche Grünfläche sowie auf eine öffentliche Verkehrs- und Parkierungsfläche.

2.3. Verkehr

2.3.1. Erschließung

Die Erschließung des Parkplatzes wird durch zwei Zufahrten bzw. Zugänge ermöglicht. Die nördliche Erschließung mündet in die Unterführungsstraße, die von der Breisgaustraße abgeht. Die Zufahrten liegen ca. 20 Meter von der Breisgaustraße entfernt, sodass ein eventueller Rückstau auf die Breisgaustraße vermieden wird. Außerdem befindet sich gegenüberliegend ein Fußweg in der Vogesenstraße. Die leichte fußläufige Erreichbarkeit des Parkplatzes ist somit sichergestellt.

Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 5. ÄNDERUNG Begründung

Auf der Süd-Ostseite ist der Parkplatz über eine zweite Zufahrt erschlossen und durchfahrbar.

2.3.2. Ruhender Verkehr

Der geplante Parkplatz bietet Platz für mindestens 48 Stellplätze für Personenkraftwagen, darunter 2 Behindertenstellplätze, und Abstellmöglichkeiten für 6 Krafträder und 10 Fahrräder.

2.3.3. Verkehrsaufkommen

Aufgrund der Anzahl der Stellplätze und des relativ niedrigen Verkehrsaufkommens in der Breisgaustraße wird von keiner erheblichen Steigerung des Straßenverkehrsaufkommens oder Mehrbelastung der nebenliegenden Gebiete durch Straßenverkehrslärm ausgegangen.

2.4. Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren)

Die 5. Änderung des Bebauungsplans BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN erfolgt nach §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) unter dem Aspekt der Aktivierung von innerörtlichen Flächen.

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB werden aufgrund der fehlenden überbaubaren Fläche erfüllt. § 13a Abs. 1 Satz 3 greift dementsprechend. Auch liegen keine Beeinträchtigungen von Schutzgütern nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor.

2.4.1. Umweltprüfung und Umweltbericht

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird nach § 13a (2) Nr. 1 und § 13 (3) BauGB abgesehen. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung wird nicht von nennenswerten Beeinträchtigungen der Umwelt ausgegangen.

2.4.2. Sonstige Schutzgüter

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Bemerkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	Die Bestandssituation vor der Planaufstellung umfasst eine Wiese mit zwei Baumgruppen mit jeweils 3 Bäumen. Durch die Pflanzung von

Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 5. ÄNDERUNG
Begründung

			mindestens 12 Bäumen wird der Eingriff als Verbesserung gegenüber der Bestandssituation angesehen.
Boden		X	Versiegelung der Verkehrsfläche. Parkierungsfläche mit wassergebundenen Deckschichten möglich. Eingriff wird als unerheblich angesehen.
Wasser		X	Versickerungsflächen weiterhin vorhanden. Verbindungskanal auf die Westseite der B3 aufrechterhalten. Keine erheblichen Auswirkungen der versiegelten Flächen auf die Oberflächenentwässerung zu befürchten.
Luft		X	Keine Verschlechterung der Luftqualität ersichtlich.
Klima		X	Keine Verschlechterung des Mikroklimas ersichtlich.
Landschaftsbild / Erholung		X	Dient als Unterstüztungsfläche des nebenliegenden Naherholungsgebiets „Seepark“. Keine erhebliche Verminderung des Landschaftsbildes befürchtet.
FFH/Vogelschutz-Gebiete/Waldbiotop		X	Die Planung berührt keine Schutzgebiete.

2.4.3. Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird nach § 13a (2) Nr. 1 und § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Tragweite der geplanten Änderungen wird als nicht weitgreifend genug eingeschätzt, als dass eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung geschehen sollte.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden geschieht nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

2.5 Kosten

Träger der Baukosten und Unterhaltung ist die Stadt Lahr. Die einmaligen Gesamtkosten der Baumaßnahmen werden auf ca. 190.000 Euro geschätzt.

2.6 Städtebauliche Daten

Baurechtliche Flächen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans:

Verkehrsfläche (Erschließung):	ca. 733 m ²	ca. 34,1 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	ca. 1011 m ²	ca. 47,0 %
<u>Grünfläche:</u>	<u>ca. 406 m²</u>	<u>ca. 18,9 %</u>
Bebauungsplangebiet:	<u>ca. 2150 m²</u>	

Reale Flächenverteilung nach zugrundeliegender Gestaltungsplanung:

Tatsächlich versiegelte Fläche:	ca. 733,0 m²	ca. 34,1 %
Tatsächlich wasserdurchlässige Oberfläche:	ca. 597,5 m²	ca. 27,8 %
Tatsächliche Grünfläche:	ca. 819,5 m²	ca. 38,1 %

Sabine Fink
Stadtbaudirektorin