

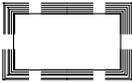
## Bebauungsplan SEEPARK. 1. Änderung im Stadtteil Mietersheim

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

<b>0. Abgrenzungen</b>	
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
<b>1. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB</b>	
	1.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz
<b>2. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen § 9 (1) Nr. 17 BauGB</b>	
	2.1 Aufschüttungen  Zur Modellierung der Parkanlagen ist innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs die Aufschüttung mit unbelastetem (Z0) Bodenmaterial bis zu einer Höhenlage von 161,8 m über NN zulässig. (Die Aufschüttungen erfolgten zur Herstellung der Parkanlage.)
<b>3. Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen § 9 (6) BauGB</b>	
3.1	Altlasten  Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen

keine Altlasten/-verdachtsflächen 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.

### 3.2 Bodenschutz

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren. Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Plangebietes zur Geländegestaltung verwendet werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.

### 3.3 Archäologische Denkmalpflege

Da im Plangebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt 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.

### 3.4 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

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

Das Plangebiet befindet sich ca. 4 km südlich des Flughafenbezugs punktes 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.

## **Bebauungsplan SEEPARK, 1. Änderung im Stadtteil Lahr-Mietersheim**

### **Begründung**

#### **A Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (4) i.V.m. (1) BauGB	11.05.2020
Offenlegungsbeschluss	11.05.2020
Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	25.05. – 26.06.2020
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	
Öffentliche Bekanntmachung	

#### **B Begründung**

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

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

Das ca. 2.293 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Lahr. Es wird durch den Pflweg des Mietersheimgrabens parallel zur B3 und durch die umliegende Parkanlage des Seeparks begrenzt. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Das Plangebiet wurde bislang als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz genutzt.

###### **1.2 Anlass der Planaufstellung**

Der seit dem 21. November 2015 rechtsverbindliche Bebauungsplan SEEPARK weist entlang der B 3, östlich des „Haus am See“, eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage/Spielplatz aus.

Für das „Haus am See“ wird ein neuer Pächter gesucht. Im Zuge der Gespräche zur Neuverpachtung mit dem potentiellen Pächter entstand die Forderung, weitere öffentliche Stellplätze in der Nähe zum „Haus am See“ herzustellen. Die Errichtung von weiteren Stellplätzen wird für nötig gehalten, da der Seepark sehr gut besucht und angenommen wird und die bereits vorhandenen Stellplätze in der Breisgaustraße für die Gastronomie (insgesamt 300 Sitzplätze mit Außenbewirtung) sowie die Parknutzung nicht ausreichen und häufig bereits ohne Gastronomiebetrieb belegt sind.

Für die rechtssichere Verwirklichung der geplanten baulichen Maßnahmen bedarf es deshalb einer Änderung des Bebauungsplans. Im Geltungsbereich soll eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz festgesetzt werden.

### 1.3 Beschleunigtes Verfahren

Bei dieser Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Sie kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

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.

### 1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 mit 7. Änderung vom 30. Juli 2016 wird das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Da die geplanten Stellplätze der Parkanlage dienen und auch die Stellplatzfläche in der Vogesenstraße als Grünfläche dargestellt ist, entwickelt sich die vorliegende Planung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

## 2. PLANINHALTE

### 2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die geplanten Stellplätze sollen als öffentliche Stellplätze der Zweckbestimmung und der Nutzung der Parkanlage dienen und sind im Verhältnis zur Größe des Parks deutlich untergeordnet. Es werden ca. 40 öffentliche Stellplätze hergestellt. Davon sind zwei Behindertenstellplätze und zwei Stellplätze für Elektrofahrzeuge vorgesehen.

Die Stellplatzanlage wird in die vorhandene Pflanzstruktur eingebunden und liegt in der Nähe von bereits vorhandener Infrastruktur (Elektroverteiler, Wasserstation, usw.). Durch eine klare Verkehrsführung und eine Schranke, die die Belegung anzeigt, soll kein Parksuchverkehr entstehen. Weiterhin bleibt ein Teilbereich des Haupterschließungsweges für Fußgänger autofrei.

### 2.2 Art der (baulichen) Nutzung

Im Plangebiet sind keine Gebäude vorgesehen. Die Art der Nutzung beschränkt sich auf eine öffentliche Parkierungsfläche.

Die im Plan eingetragene Aufschüttung erfolgte im Rahmen der Parkgestaltung. Die Uferbereiche sowie die umgebenden Flächen wurden aufgeschüttet, damit der See eine Wassertiefe von rund 2,5 m erhält. Eine Aufschüttung über das vorhandene Maß ist nicht vorgesehen.

### 2.3 Verkehr

#### 2.3.1 Erschließung

Die Erschließung des Parkplatzes erfolgt von der Breisgaustraße aus. Von hier gelangt man durch die Unterführung unter der B 3 zu den neu geplanten Stellplätzen. Nach der

Unterführung sind diese rechts gelegen. Eine weitere Befahrung des Parkgeländes wird durch Poller verhindert.

### 2.3.2. Verkehrsaufkommen

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

## 2.4 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.

### 2.4.1 Bestand

Die Fläche des Geltungsbereichs ist kaum versiegelt. In der vorhandenen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz befinden sich lediglich der asphaltierte Pflegeweg sowie bereits versiegelte Flächen für die vorhandene Infrastruktur (Energiezaun, Wasserstation, Elektroverteiler). Der größte Teil der Grünfläche besteht aus einer Wiesenfläche die mit einzelnen Bäumen und Baumgruppen bestanden ist.

### 2.4.2 Planung

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentlichen Parkplatz. Der bisherige Bebauungsplan SEEPARK weist an dieser Stelle eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage/Spielplatz aus.

Die Festsetzung der zusätzlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz auf eine bislang festgesetzte Grünfläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Diese Eingriffe sind nicht vermeidbar. Eine Minimierung der Eingriffe wird erreicht durch die naturnahe Ausgestaltung der Stellplätze und Fahrwege (wassergebundene Ausführung). Weiterhin wird der Parkplatz in die vorhandene Pflanzstruktur eingebunden und weitere Baumpflanzungen werden vorgenommen. Insgesamt fügt sich der geplante Parkplatz, durch seine Lage in einer Senke und am Rand der Gesamtanlage, gut in die Parkanlage ein.

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

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes wurde eine schutzgutbezogene Betrachtung der Umweltbelange vorgenommen.

<b>Schutzgut</b>	<b>erheblich</b>	<b>nicht erheblich</b>	<b>Bemerkungen</b>
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	Die Bestandssituation vor der Planaufstellung umfasst eine Wiese mit mehreren Baumgruppen. Durch die Neupflanzung von mehreren Bäumen nach Herstellung des Parkplatzes wird der Ein-

Bebauungsplan SEEPARK, 1. ÄNDERUNG  
Begründung

			griff bestmöglich ausgeglichen.
Boden		X	Versiegelung der Verkehrsfläche. Parkierungsfläche mit wassergebundenen Deckschichten. Eingriff wird als unerheblich angesehen.
Wasser		X	Versickerungsflächen weiterhin vorhanden. 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	Periphere Lage im Seepark. Naturräumliche Integration durch Lage in einer Senke und naturnahe Ausgestaltung. Keine erhebliche Verminderung des Landschaftsbildes befürchtet.
FFH/Vogelschutz-Gebiete/Waldbiotop		X	Die Planung berührt keine Schutzgebiete.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass die genannten Schutzgüter nicht in erheblicher oder unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

## 2.5 Kosten

Träger der Baukosten und Unterhaltung ist die Stadt Lahr. Die einmaligen Gesamtkosten der Baumaßnahmen zur Herstellung werden auf ca. 280.000 Euro geschätzt.

## 2.6 Städtebauliche Daten

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
Öffentlicher Parkplatz

2.293 m<sup>2</sup> 100%

Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin