

SPORT-KITA, Kernstadt und Stadtteil Sulz

Erläuterung zum Vorentwurf

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass der Planaufstellung und Nutzung

Am 15.10.2018 wurde die „Sport-Offensive“ (Drucksache Nr. 253/2018) im Gemeinderat beschlossen. Ziel ist es die Verbesserung des Gesamtareals „Untere Dammen“ zu erreichen, da die dortigen Sportstätten Handlungsbedarf aufweisen. Im Jahr 2020 wurde das gesamte Konzept weiterentwickelt. Aufgrund des großen Kita-Platzmangels ist der Neubau einer Kindertagesstätte mit einer bewegungs- und gesundheitsorientierten Ausrichtung (Schwerpunkt Sport) geplant. Beschlossen wurde die Maßnahme am 18.07.2022 im Gemeinderat (Drucksache Nummer: 141/2022).

Nach jetzigem Planungsstand soll es fünf Betreuungsgruppen geben: drei Ü3-Gruppen mit bis zu 80 Betreuungsplätzen und zwei U3-Gruppen mit circa 20 Betreuungsplätzen.

Die Erneuerung der Sportstätten wird ebenfalls verfolgt. So ist eine Fusion der Vereine Tennisclub Lahr und Hockey-Club Lahr angedacht. Die Vereinsräume beider Sportvereine werden im Erdgeschoss des Gebäudes untergebracht. Das Gebäude (Flurstücksnummer: 1141/1), welches derzeit als Vereinsgebäude des Tennisclubs genutzt wird, wird nach der Fertigstellung der Kita durch ein Tennisfeld ersetzt.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans SPORT-KITA werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Projektes geschaffen. Zurzeit ist der Bereich noch als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Dies bedeutet, dass das Regelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit zwei Beteiligungsstufen durchgeführt werden muss. Damit verbunden sind Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen.

Aufgrund der Lage im Außenbereich und der Darstellung der Fläche als Grünfläche - Sportanlage - ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Zuge eines Parallelverfahrens notwendig.

1.3 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand im Bereich der Sportstätten in den „Unteren Dammen“ und damit teilweise auf der Gemarkung Sulz. Erschlossen wird das Gebiet im Norden von der Werderstraße und im Süden von dem Weg südlich der Tennisplätze, welcher zur Tennishalle im Westen und Richtung Sulz im Süden führt.

Genutzt werden die Sportstätten zurzeit hauptsächlich durch den Hockey-Club Lahr und dem Tennisclub Lahr.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über das Flurstück 4668/31 der Gemarkung Lahr und das Flurstück 1141 der Gemarkung Sulz.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das geplante Hockeyfeld des HC Lahr, welches im Rahmen der Sport-Offensive am Standort des „alten Hockeyplatzes“ neu hergestellt werden soll sowie die Bebauung im nördlichen Teil der Straße Stumpenlindle
- Im Osten durch die Wohnbebauung an der Werderstraße
- Im Süden durch das Flurstück 1141/2 auf der Gemarkung Sulz
- Im Westen durch die vorhandenen Tennisplätze

Die Kleingärten in den „Unteren Dammen“ wurden gekündigt.

Die genaue räumliche Abgrenzung ist im zeichnerischen Teil, Bestandssplan, zur frühzeitigen Beteiligung dargestellt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von circa 0,76 ha aus.

1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist der Bereich als Grünfläche - Sportanlage - dargestellt. Diese Fläche ist im Norden durch Wohnbebauung und eine gemischte Baufläche (Roth-Händle-Areal) begrenzt. Südlich der Bebauung wird das Gebiet durch Flächen für die Landwirtschaft umschlossen.

Mit dieser Darstellung entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan. Daher ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern, indem der Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt wird.

2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Baukonzept

Die Kindertagesstätte mit zusätzlichen Vereinsräumen für die Sportvereine und der Außenbereich der Kita sollen als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 angestrebt sowie bis zu 3 Vollgeschosse. Damit fügt sich die Bebauung gut in ihre Umgebung ein.

Der Gebäudeentwurf wird über ein Vergabeverfahren (VgV-Verfahren) ermittelt und entschieden. Dieses beginnt circa Ende November.

In den oberen Geschossen (1. und 2. OG) befindet sich die Kindertagesstätte, an die der Außenbereich der Kita im 1. OG ebenerdig anschließt. Es ist somit geplant das Gelände an der östlichen Seite der Sport-Kita anzuschütten. Zurzeit liegt ein Höhenunterschied zwischen der Straße Stumpenlindle und dem Tennisplatz von ungefähr 6m vor.

Im Erdgeschoss, zur Westseite orientiert, befinden sich die Vereinsräume. Hier sollen auch nutzbare Außenflächen in Form von Terrassen mit einer Ausrichtung zu den Tennisplätzen entstehen.

2.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Sport-Kita erfolgt über die Werderstraße. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes ist eine Wendeanlage mit Kurzzeitparkplätzen für den Hol- und Bring-Verkehr der Kindertagesstätte geplant, sodass nach jetzigem Planungsstand circa 14 Parkplätze angedacht sind. Zusätzlich sind im Inneren der Wendeanlage Fahrradstellplätze geplant. Der restliche Innenbereich der verkehrlichen Anlage wird begrünt.

Von der Wendeanlage ist die Kita über einen Fußgängerweg erreichbar.

Die Parkplätze für die Sportvereine befinden sich bei der Tennishalle auf dem Flurstück 1034, Gemarkung Sulz. Hier können auch weitere Stellplätze von den Mitarbeitenden der Kita genutzt werden. Die Kita und die Vereinsräume sind fußläufig über den Sulzbach erreichbar.

Über diese Zuwegung ist auch die Feuerwehrezufahrt geplant. Die Müllentsorgung findet ebenfalls auf dem Flurstück 1034 statt. Hier werden, nach jetzigem Planungsstand, die Abfalltonnen bzw. Abfallcontainer am Abholtag aufgestellt.

Um die Lärmauswirkungen der verkehrlichen Änderungen auf die anliegende Wohnbebauung näher beurteilen zu können, wird eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.

Aufgrund der geplanten Erschließungsanlage mit Wendeanlage entsteht eine Beitragspflicht hinsichtlich der Erschließungsbeiträge für die direkt angrenzenden Grundstücke.

2.3 Natur und Umwelt

Zur Ermittlung und zum Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft sind eine artenschutzrechtliche Untersuchung und ein Umweltbericht in Auftrag gegeben worden. Das Untersuchungsgebiet umfasst ungefähr 7.800m².

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde bereits abgeschlossen und ergab die Notwendigkeit näherer Untersuchungen folgender Artengruppen: Käfer, Schmetterlinge und Heuschrecken, Amphibien, Reptilien, Vögel und Fledermäuse. Zudem gibt es bereits das Zwischenergebnis, dass zusätzlich Nachweise für das Vorkommen von Hirschkäfern vorliegen. Somit wurde die Erfassung der Artengruppen ergänzt.

Es ist mit ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zu rechnen. Deren Art und Umfang ist im weiteren Planverfahren zu ermitteln.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erstmalig eine Bebaubarkeit der Fläche hergestellt wird, ist naturschutzrechtlich eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zu erstellen.

Grundsätzlich sollen durch das planerische Konzept und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden, zum Beispiel durch Begrünung des Daches und Begrenzung der Versiegelung.