

# **GEMEINDE IFFEZHEIM**

## **Bebauungsplan „Sondergebiet Pferderennbahn“ mit örtlichen Bauvorschriften**

Fassung vom 11.10.2012

**GERHARDT.stadtplaner.architekten**  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe  
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410  
mail @ gerhardt-stadtplaner-architekten.de

**Rechtsgrundlagen:****Baugesetzbuch (BauGB)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**

i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357)

**Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)**

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09.11.2010 (Gbl. S. 793, 962)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am 11.10.2012 rechtskräftigen Fassungen.

**Satzungsbeschluss**

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 16.01.2012 rechtskräftigen Fassungen - hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan „Sondergebiet Pferderennbahn“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 11.10.2012 maßgebend.

**Bestandteile der Satzung**

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 11.10.2012
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 11.10.2012
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 11.10.2012

**Anlagen**

D	Hinweise	
E	Begründung	in der Fassung vom 11.10.2012
F	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10(4) BauGB	in der Fassung vom 11.10.2012

**Weitere Anlagen**

Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung	in der Fassung vom 30.06.2010 bzw. 01.08.2012
--	--

**Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan „Sondergebiet Pferderennbahn“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

**Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 24.11.2008
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom 30.05.2011 bis 17.06.2011
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden	gem. § 4 (1) BauGB	vom 13.05.2011 bis 17.06.2011
Einholen der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom 09.08.2012 bis 14.09.2012
Öffentliche Auslegung (in der Fassung vom 16.01.2012)	gem. § 3 (2) BauGB	vom 13.08.2012 bis 13.09.2012
Satzungsbeschluss (in der Fassung vom 11.10.2012)	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

**Ausfertigung**

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Pferderennbahn“ mit örtlichen Bauvorschriften ist vom Gemeinderat am ..... als Satzung beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass die Inhalte der Änderungen mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Iffezheim,

.....  
Peter Werler  
Bürgermeister

# A

## Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

Siehe separate Planzeichnung

# B

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen gelten i.V.m. den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet „Pferderennbahn“ gem. § 11 BauNVO, unterteilt in Teilbereiche SO1 bis SO3.

- **Teilbereich SO1 und SO2:** Zulässig sind nur die für den Pferderennbahnbetrieb notwendigen Nutzungen und baulichen Anlagen, insbesondere Tribünenbauten, Wettannahmestellen, Gastronomiebetriebe, Technik- und Nebengebäude, Führinge, Parkplätze sowie ein Kinderhort. Zulässig sind auch die für den Konzertbetrieb notwendigen Nutzungen und baulichen Anlagen.
- **Teilbereich SO3:** Zulässig ist nur ein Hotelbetrieb mit den hierzu erforderlichen Gebäuden und Nebenanlagen.
- **Ausnahme zulässig sind in den Teilbereichen SO1, SO2 und SO3** Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Solche Wohnungen müssen dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Freistehende Wohnhäuser, die allein der Wohnnutzung dienen, sind unzulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.
- **Die Gebäudehöhe (GH)** ist das Maß zwischen der Oberkante des vorhandenen Geländes an der jeweiligen Gebäudeaußenwand in Gebäudemitte und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

### 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- **Abweichende Bauweise.** In der abweichenden Bauweise a1 (maßgebend in den Teilbereichen SO1 und SO2) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. In der abweichenden Bauweise a2 (maßgebend im Teilbereich SO3) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen bis 60 m zulässig sind.
- Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

#### 4 **Garagen, Tiefgaragen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

- Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- In den Teilbereichen SO 2 und SO 3 sind innerhalb der überbaubaren Flächen auch Tiefgaragen zulässig.

#### 5 **Eingriffs-Ausgleichs-Regelung / Grünordnung**

##### 5.1 **Maßnahmen zur Eingriffs – Vermeidung**

###### **Umgang mit Niederschlagswasser**

Bei Neubebauung im Teilbereich SO3 ist das unverschmutzt anfallende Niederschlagswasser entweder über die belebte Bodenschicht zu versickern oder dem Riedkanal (Iffezheimer Mühlbach) zeitlich verzögert zuzuleiten, z.B. durch eine offene Mulde oder ein unterirdisches Becken mit gedrosseltem Überlauf zum Riedkanal.

###### **Verbot von unbeschichteten Metallen für Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre**

Dacheindeckungen, Dachrinnen und Fallrohre der unbeschichteten Metalle Blei, Kupfer und Zink sind unzulässig.

##### 5.2 **Maßnahmen zur Eingriffs – Minderung**

###### 5.2.1 **M1 - Verringerung der Lichtemission**

Selbstleuchtende oder beleuchtete Werbeanlagen in Richtung Wohnbebauung und Rennbahn sowie das Anleuchten von Gebäuden zur Rennbahn hin sind unzulässig. Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche und staubdichte Lampen (z.B. Natrium-Hochdrucklampen oder LED) zu verwenden. Die Fernwirkung der Außenbeleuchtung ist zur Rennbahn hin durch folgende Lampengeometrie auf den unmittelbar genutzten Bereich zu beschränken:

Lichtpunkthöhe < 5m

Abstrahlwinkel < 70° zur Vertikalen, keine Abstrahlung im oberen Halbraum der Lichtquelle.

###### 5.2.2 **M2 - Eingrünung des Teilbereiches SO3 zur Wohnbebauung hin.**

Im Bereich SO3 ist eine Gehölzpflanzung von mindestens 280 m<sup>2</sup> zur Eingrünung der Gebäude und zugehörigen Parkplatzflächen vorzusehen. Die Lage und Gestaltung der Eingrünung ist so zu wählen, dass sie eine wirkungsvolle visuelle Abgrenzung des Hotelneubaus darstellt und dem Lärmschutz gegenüber der südlich angrenzenden Wohnbebauung dient. Folgende Arten können zur Bepflanzung verwendet werden:

**Baumarten:** Hängebirke (*Betula pendula*) Esche (*Fraxinus excelsior*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) und Silber-Weide (*Salix alba*).

**Straucharten:** Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) Wasser-Schneeball, (*Viburnum opulus*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Für die Pflanzung sind fachgerechte Ausführungspläne zu erstellen. Generell sind nur Pflanzen der Güteklasse A mit folgenden Qualitäten zu wählen: Bäume als Heister mind. 2 x v, mind. 300 cm; Sträucher, 2 x v, mind. 150 cm.

### 5.3 Maßnahmen zum Eingriffs – Ausgleich

#### A1 - Pflanzung von Bäumen

Als Ausgleich für die Bebauung bestehender Biotope von geringem ökologischen Wert und die Entfernung von zwei großen Kastanien und einem Bergahorn sind 5 großkronige Bäume im Bereich SO 3 zu pflanzen. Zur Bepflanzung sind die in Minderungsmaßnahme M2 genannten Baumarten zu verwenden. Gepflanzt werden müssen Hochstämme der Größe 3 x v m B mit einem Stammumfang von 18-20 cm. Bei Abgang ist das Gehölz durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

### 5.4 Oberflächen / Wegbeläge

Um die Flächenversiegelung zu begrenzen, dürfen unbebaute Flächen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und es technisch/rechtlich nicht anders geboten ist.

### 5.5 Oberflächenabfluss

Zum Schutz des Grundwassers und der Vorflut vor Verunreinigungen sind während der Bauzeit und im späteren Betrieb folgende Maßnahmen zu treffen:

- Lagerung von wassergefährdenden Treib- und Betriebsstoffen in auslaufsicheren Auffangwannen
- Betanken von (Bau-) Fahrzeugen nur auf befestigten Flächen
- Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile

### 5.6 Hochwasservorsorge und Grundwasserschutz

Wegen des bestehenden Überschwemmungsrisikos bei Katastrophenhochwasser (Regionalverband mittlerer Oberrhein 2000) ist die Lagerung wassergefährdender Stoffe in Tiefgeschossen nicht zulässig.

### 5.7 Erhalt des Baumbestandes und ausgewählter Heckenstrukturen

Der Baumbestand und ausgewählte Heckenstrukturen des „Sondergebiets Rennbahn“ sind zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist dieser durch eine Neupflanzung zu ersetzen. Die im zeichnerischen Teil verzeichneten Bäume und die Hecke entlang der Rennbahnstrasse und entlang des Riedkanals (Iffezheimer Mühlbach) sind wegen der abschirmenden Wirkung der Gehölze am selben Ort nachzupflanzen. Der restliche Baumbestand kann bei Abgang an beliebiger Stelle innerhalb des Plangebietes nachgepflanzt werden. Gepflanzt werden können die unter M2 aufgeführten Baumarten.

### 5.8 Verwendung chemischer Mittel

Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvernichtungsmitteln ist untersagt. Die Verwendung von Tausalzen bzw. tausalzhaltigen Mitteln ist auf ein Minimum zu reduzieren.

### 5.9 Bauablauf und Sicherungsmaßnahmen

Vor Beginn und während der Bauarbeiten sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- Vor dem Fällen von Bäumen und Sträuchern sind die Maßgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch ein artenschutzrechtliches Gutachten nachzuweisen. Dieses trifft auch auf mögliche Eingriffe in den Teilbereichen SO1 und SO2 zu.

- Das Fällen von Bäumen und Sträuchern ist nur außerhalb der Vegetationsperiode in den Monaten Oktober bis Februar zulässig (§ 43 LNatschG). Vor den Fällarbeiten muss geklärt werden, ob totholzbewohnende Käferarten und /oder Fledermäuse vorkommen. Gegebenenfalls ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Die Ausschachtungsarbeiten können wegen der zu erwartenden niedrigen Grundwasserflurabstände teilweise im Bereich des Grundwassers erfolgen. Hierbei besteht eine erhöhte Gefahr der Verunreinigung von Grundwasser im WSG Zone IIIB. Dagegen sind geeignete Maßnahmen zu treffen.

## **6 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB)**

Die o.a. Ausgleichsmaßnahmen und –flächen werden den durch Erschließung und Bebauung des Teilbereichs SO3 verursachten Eingriffen zugeordnet.

# C

## **Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten i.V.m. den Festsetzungen des zeichnerischen Teils

### **1 Dächer**

Für Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung wird im zeichnerischen Teil festgesetzt. Für untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

### **2 Dachaufbauten**

Zulässig sind nur Schlepp-, Giebel- und Walmdach- Gaupen.

# D

## Hinweise

### 1 Belange des Denkmalschutzes

#### 1.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium - Fachbereich Archäologische Denkmalpflege - zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem Regierungspräsidium vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

#### 1.2 Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Sondergebiet Rennbahn' ist das folgende Kulturdenkmal (§2 DSchG) betroffen:

Rennbahnstraße (Tribünenbauten der Pferderennbahn, Tribüne, eingeschossig, überdacht, Ende 19. Jahrhundert Tribüne, dreigeschossig, überdacht, frühes 20. Jahrhundert).

An der Erhaltung des Kulturdenkmals besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i. V. m. § 8 DSchG).

Das o.g. Kulturdenkmal ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich mit dem Planzeichen D gekennzeichnet.

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Ref. 26 / Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Karlsruhe eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

### 2 Altlasten

Für die im Plangebiet befindlichen Flächen liegen aus der historischen Erkundung keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor. Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen ist unverzüglich das Umweltamt des Landratsamtes zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

### 3 Gewässerschutz

Entlang des Mühlbaches ist ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von mindestens 5 m zu gemäß § 68b Wassergesetz zu berücksichtigen.

### 4 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Rastatt Ottersdorf, Zone III B. Für die Versickerung von Niederschlagswasser in Sondergebieten bzw. Einleitung von Niederschlagswasser aus Sondergebieten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

# E

## Begründung

### 1 Planerfordernis

Die auf der Pferderennbahn Iffezheim vorhandenen Nutzungen und baulichen Anlagen sind historisch gewachsen und in jüngerer Zeit auf Rechtsgrundlage des § 35 BauGB entstanden. Nachdem jetzt ein weiterer Ergänzungsbau geplant wird - die Errichtung eines Hotels direkt an der Rennbahn – ist eine Genehmigungsfähigkeit nach geltender Rechtslage nicht mehr gewährleistet. Zur nachhaltigen Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird deshalb ein Bebauungsplan aufgestellt, der die gesamten Flächen des Rennbahnbetriebs umfasst.

### 2 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.9 ha und ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil.

### 3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Vorhaben wurde in die 6. FNP- Änderung aufgenommen. Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft hat am 09.11.2011 den Feststellungsbeschluss zur 6. FNP-Änderung gefasst. Die 6. FNP-Änderung wurde vom Regierungspräsidium Karlsruhe am 24.09.2012 genehmigt und mit der Bekanntmachung am 20.10.2012 rechtsgültig. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet wird im Nordwesten vom Mühlbach, im Südosten von der Rennbahn und im Westen von einer Grünfläche und der angrenzenden Ortslage begrenzt. Das Areal ist mit den die für den Pferderennbahnbetrieb notwendigen Nutzungen und baulichen Anlagen, insbesondere Tribünenbauten, Wettannahmestellen, Gastronomiebetriebe, Technik- und Nebengebäude, Führinge, Parkplätze sowie einem Kinderhort bebaut. Das Grundstück des geplanten Hotelneubaus ist heute Schotterfläche.

### 5 Umweltbericht / Grünordnung / Artenschutz

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht mit Grünordnungsgutachten erstellt worden (Büro Aland, Karlsruhe, Mai 2009). Entsprechend einer Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium beziehen sich Umweltbericht und Grünordnungsgutachten nur auf den für das geplante Hotel vorgesehenen Teilbereich SO3.

Das Gutachten hat den erforderlichen Kompensationsbedarf ermittelt. Der für die Ausgleichsmaßnahmen erforderliche Aufwand ist mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Nutzungen sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange der Wirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

In Abwägung mit den o.a. Belangen hat die Gemeinde Iffezheim entschieden, dass die gutachterlich ermittelten Maßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur grünord-

nerischen Aufwertung des Areals darstellen und die vorgeschlagenen Festsetzungen daher in den Bebauungsplan bzw. in die örtlichen Bauvorschriften zu übernehmen sind. Hinsichtlich der unter Ziffer 5.9 der planungsrechtlichen Festsetzungen genannten erforderlichen Untersuchungen und Prüfungen zum Artenschutz ist darauf hinzuweisen, dass sie mit einem ausreichenden zeitlichen Vorlauf durchzuführen sind.

Die festgesetzten Maßnahmen sind im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichts/ Grünordnung vom Büro Aland, Karlsruhe, entwickelt und formuliert worden. Die Vorschläge wurden zum Teil redaktionell insofern geändert, als sie als Festsetzungen zu formulieren waren. Auf den Umweltbericht mit Grünordnungsgutachten, welcher dem Bebauungsplan als gesonderter Teil beizuordnen ist, wird ansonsten verwiesen.

## 6 Städtebauliches Konzept

Der geplante Hotelneubau soll im südwestlichen Anschluss an ein vorhandenes Tribünengebäude errichtet werden. Die Architektur wird sich den vorhandenen Gebäuden angleichen. Um das Hotel wird eine Parkplatzanlage mit Begrünung angeordnet.

Die bestehenden Gebäude werden hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe differenziert. Höhere Gebäude sind demzufolge nur entlang der Rennbahn zulässig.

## 7 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

An der Verkehrserschließung des Gesamtareals ändert sich nichts. Die Zu- und Abfahrt zum geplanten Hotel erfolgt über die Rennbahnstraße. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über vorhandene Netze.

Unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß § 45 b Abs. 3 Wassergesetz nach Möglichkeit zu versickern oder dem Riedkanal (Iffezheimer Mühlbach) zuzuführen. Bei Neubebauung im Teilbereich SO3 ist das unverschmutzt anfallende Niederschlagswasser entweder über die belebte Bodenschicht zu versickern oder dem Riedkanal (Iffezheimer Mühlbach) zeitlich verzögert zuzuleiten, z.B. durch eine offene Mulde oder ein unterirdisches Becken mit gedrosseltem Überlauf zum Riedkanal.

Unbebaute Flächen sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

## 8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet „Pferderennbahn“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt, unterteilt in die Teilbereiche SO1 bis SO3.

**In den Teilbereichen SO1 und SO2** sind nur die für den Pferderennbahnbetrieb notwendigen Nutzungen und baulichen Anlagen, insbesondere Tribünenbauten, Wettannahmestellen, Gastronomiebetriebe, Technik- und Nebengebäude, Führinge, Parkplätze sowie ein Kinderhort zulässig.

**Im Teilbereich SO3** ist nur ein Hotelbetrieb mit den hierzu erforderlichen Gebäuden und Nebenanlagen zulässig.

Um möglichen Konflikten mit dem Rennbahnbetrieb vorzubeugen, sind in allen Teilbereichen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Inhaber und Leiter von Betrieben

der Pferderennbahn nur ausnahmsweise zulässig. Damit besteht die Möglichkeit, über die Zulässigkeit von Wohnungen im Einzelfall zu entscheiden.

Solche Wohnungen müssen dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Um die betriebliche Zuordnung und Unterordnung noch enger zu fassen, sollen freistehende Wohnhäuser, die allein der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen werden.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht der bestehenden und geplanten Bauweise sowie der bestehenden und geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sichern den Bestand und auch künftig eine in Bezug auf den umgebenden Bestand angemessene Höhenentwicklung.

#### **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des durch Baugrenzen festgesetzten Baufensters ist eine Bebauung in abweichender Bauweise zulässig. In der abweichenden Bauweise a1 sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. In der abweichenden Bauweise a2 gilt dies für Gebäudelängen bis 60 m.

#### **Garagen, Tiefgaragen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Aufgrund des großen Baufensters wird es für angemessen erachtet, dass Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Im Bereich des geplanten Hotelstandorts befinden sich derzeit Stellplätze für die Besucher der Rennbahn. Um den Wegfall der Stellplätze zu kompensieren ist eventuell der Bau einer Tiefgarage erforderlich. Daher werden in den Teilbereichen SO 2 und SO 3 Tiefgaragen zugelassen, während im Bereich SO 1 der bestehenden, denkmalgeschützten Tribünenbauten Tiefgaragen unzulässig sind. Ob und in welchem Umfang eine Tiefgarage erforderlich ist, kann erst auf Grundlage der konkreten Planung bestimmt werden.

### **9 Örtliche Bauvorschriften**

#### **Dächer und Dachaufbauten**

In gestalterischer Fortsetzung des umgebenden Bestands sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15 und 30° (Teilbereiche SO1 und SO3) bzw. 25 und 45° (Teilbereich SO2) und nur Schlepp-, Giebel- und Walmdach-Gaupen bis 30° Dachneigung zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

#### **Gestaltung unbebauter Flächen**

Zur Begrenzung der Oberflächenversiegelung dürfen unbebaute Flächen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten

### **10 Städtebauliche Zahlen**

#### **Flächenbilanz**

Geltungsbereich	ca.	58.600 qm
darin enthalten:		
maximal überbaubare Flächen bei GRZ = 0.6	ca.	35.160 qm
(zuzüglich der nach BauNVO zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen)		

# F

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1 Planerfordernis**

Die auf der Pferderennbahn Iffezheim vorhandenen Nutzungen und baulichen Anlagen sind historisch gewachsen und in jüngerer Zeit auf Rechtsgrundlage des § 35 BauGB entstanden. Nachdem jetzt ein weiterer Ergänzungsbau geplant wird - die Errichtung eines Hotels direkt an der Rennbahn – ist eine Genehmigungsfähigkeit nach geltender Rechtslage nicht mehr gewährleistet. Zur nachhaltigen Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird deshalb ein Bebauungsplan aufgestellt, der die gesamten Flächen des Rennbahnbetriebs umfasst.

### **2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan**

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht mit Grünordnungsgutachten erstellt worden (Büro Aland, Karlsruhe, Mai 2009). Entsprechend einer Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium beziehen sich Umweltbericht und Grünordnungsgutachten nur auf den für das geplante Hotel vorgesehenen Teilbereich SO3.

In Abwägung mit den privaten und öffentlichen Belangen gegeneinander und untereinander hat die Gemeinde Iffezheim entschieden, dass die gutachterlich ermittelten Maßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur grünordnerischen Aufwertung des Areals darstellen und die vorgeschlagenen Festsetzungen daher in den Bebauungsplan bzw. in die örtlichen Bauvorschriften zu übernehmen sind (siehe Ziffer 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

### **3 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan**

Die Ergebnisse der Bürger/innen- und Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

#### **3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit**

##### **3.1.1 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan 'Sondergebiet Pferderennbahn' im Rathaus Iffezheim vom 30.05.2011 bis zum 17.06.2011 durchgeführt.

*Von der BadenRacing GmbH wurden Bedenken dahingehend geäußert, dass durch den Bau eines Hotels am vorgesehenen Standort Stellplätze für die Besucher der Pferderennbahn entfallen werden. Dies sollte durch den Bau einer Tiefgarage ausgeglichen werden.*

Die Anregung wurde insofern berücksichtigt, dass im Bebauungsplan in den Planbereichen SO2 und SO3 Tiefgaragen ausdrücklich zugelassen werden (Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

### 3.1.2 öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3(2) BauGB erfolgte vom 13.08.2012 bis zum 13.09.2012 im Rathaus Iffezheim (ortsübliche Bekanntmachung am 03.08.2012).

*Anwohner der Straße 'Am Rennbahngarten' (Unterschriftenliste mit 9 Familien / Anwohnern) befürchten eine erhebliche Verschlechterung ihrer Wohnqualität durch Lärmbelastungen des vorgesehenen Hotelbetriebs (Küchen-, Anlieferungs-, Nutzungslärm) sowie Geruchsbelästigungen durch die Ablagerung von Küchenabfällen und die Beeinträchtigung durch Lichtemissionen. Weiterhin äußern sie mit Hinweis auf den Umweltbericht Bedenken bzgl. der erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter 'Arten und Biotop' und 'Erholungsnutzung/Wohnqualität' und verweisen auf die noch ausstehenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen.*

Mit Hinweis auf die unter Ziffer 5 planungsrechtlich festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich des Eingriffs, die den Vorschlägen des Umweltberichts folgen, können die Bedenken bzgl. der Eingriffe in die Schutzgüter 'Arten und Biotop' und 'Erholungsnutzung/Wohnqualität' abgewogen werden. Die Festsetzungen beinhalten auch Regelungen zu Lichtemissionen. Nach den Ausführungen des Umweltberichts können bei Umsetzung aller Maßnahmen die Umweltauswirkungen als teilweise bis weitgehend ausgeglichen gelten. Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde, dem LRA Rastatt, bezogen auf die spätere, konkrete Bauplanung vorgenommen. Die Festsetzungen unter Ziffer 5.9 sichern die Durchführung der Untersuchung sowie weitere Maßnahmen zum Artenschutz.

Im Hinblick auf die Entfernung der betreffenden Wohnbebauung zur geplanten Hotelanlage ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Lärm oder Geruch nicht zu erwarten. Im Ergebnis werden die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Anwohner 'Im Rennbahngarten' zur Kenntnis genommen, führen aber zu keiner Änderung der Planung.

## 3.2 Behördenbeteiligung

### 3.2.1 frühzeitige Beteiligung nach § 4(1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.05.2011 frühzeitig an der Planung beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.06.2011 gebeten.

In Berücksichtigung der Anregungen des RP Karlsruhe / Denkmalpflege erfolgt ein Hinweis auf die denkmalgeschützten Gebäude der Pferderennbahn (Teil D / Ziffer 1) und eine entsprechende Kennzeichnung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

In Berücksichtigung der Anregung des LRA / Baurecht wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 1 hinsichtlich der Zulässigkeit für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ergänzt.

In Berücksichtigung der Anregung des LRA / Naturschutz wurden Festsetzungen Ziffer 5.9 zum Artenschutz präzisiert.

In Berücksichtigung der Anregung des LRA / Umweltamt wurde unter Teil D / Ziffer 3 ein Hinweis auf den Gewässerrandstreifen entlang des Mühlbaches aufgenommen.

In Berücksichtigung der Anregung der IHK erfolgte eine Abstimmung mit der BadenRacing GmbH (s.o.: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit).

### **3.2.2 Einholung der Stellungnahmen nach § 4(2) BauGB**

In Berücksichtigung der Anregung des LRA / Naturschutz wurde die Begründung / Ziffer 5 bzgl. des zeitlichen Vorlaufs der erforderlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen ergänzt.

In Berücksichtigung der Anregung des LRA / Umweltamt wurde unter Teil D / Ziffer 4 ein Hinweis auf die Lage des Plangebiets in Wasserschutzgebiet Zone IIIB sowie die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser in Sondergebieten bzw. die Einleitung von Niederschlagswasser aus Sondergebieten aufgenommen.

### **4 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Pferderennbahn“ dient zum einen der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung einer bestehenden Bebauung und Nutzung. Zum anderen soll in Teilbereich SO 3 ein Ergänzungsbau ermöglicht werden. Da das Hotel in Zusammenhang mit der Rennbahn betrieben werden soll, wurden keine Alternativstandorte geprüft.