



Beschlussvorlage

Amt: 61 Etter	Datum: 17.07.2015	Az.: 0684/Et	Drucksache Nr.: 207/2015
------------------	-------------------	--------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	27.07.2015	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	27.07.2015	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt					
Handzeichen					

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

- Bebauungsplan KANADARING
- Aufstellungsbeschluss
- Beratung des Entwurfs
- Offenlage nach § 13 a BauGB
- Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (Offenlagebeschluss)

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Bestandsplan dargestellten Bereich wird gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans KANADARING beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans KANADARING vom 17. Juli 2015 wird gebilligt.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
4. Auf der Grundlage des Entwurfs wird die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt (Offenlage).

Anlage(n):

- Bestandsplan mit Geltungsbereich
- Nutzungsplan
- Gestaltungsplan
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:				Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)					Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

Begründung:

Anlass der Planaufstellung

Im März 2015 wurde mit dem Bewilligungsbescheid des Landes Baden-Württemberg ein Teilbereich des Kanadaring in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Daraufhin hat der Gemeinderat am 20. April 2015 das ca. 6,9 ha große Sanierungsgebiet Kanadaring förmlich festgelegt. Die damit verbundenen Sanierungsziele, z.B. die Neustrukturierung des öffentlichen Raums sowie der privaten Grün- und Freiflächen oder die maßvolle Nachverdichtung durch Neubauten sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans KANADARING planungsrechtlich gesichert werden. Damit wird gegenüber den Fördergebern Bund und Land die planvolle Umsetzung der Sanierung dokumentiert.

Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets, Flächennutzungsplan

Das ca. 11 ha große, im Westen der Lahrer Kernstadt gelegene Plangebiet umfasst neben dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet auch Bestandsgebäude und geplante Stadthäuser entlang der Schutter zwischen Martinskindergarten und Altmühlgasse sowie die Schutter selbst. Auch in Zukunft soll das Wohnen die dominante Nutzung bleiben. Der neue Bebauungsplan wird deshalb für die **Art der baulichen Nutzung** ausschließlich Allgemeines Wohngebiet festsetzen und entspricht so auch der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Das **Maß der baulichen Nutzung** orientiert sich eng an den bestehenden 3- bzw. 4-geschossigen Zeilengebäude. Diese werden sowohl hinsichtlich Höhenentwicklung als auch Grundfläche weitgehend auf ihren Bestand festgeschrieben. Die Neubauten entlang der Schutter können vier Voll- und ein Dachgeschoss erhalten. Ebenso die beiden neuen Gebäude am künftigen Kreisverkehr, die damit eine Art Tor zum Wohnquartier städtebaulich betonen. Und auch die nördliche vom Quartiersplatz gelegene, neue Gebäudezeile kann durch diese Festsetzung der Geschosshöhe eine ausgeprägte städtebauliche Raumkante bzw. Platzwand bilden.

Mit den genannten Neubauten werden im Geltungsbereich ca. 185 neue Wohnungen entstehen.

Erschließung / ruhender Verkehr

Die Erschließung des Wohngebiets wird neu organisiert. Durch den vorgesehenen Bau eines Kreisverkehrs mit 5 Ästen am Kreuzungspunkt Schwarzwaldstraße / Otto-Hahn-Straße / Altmühlgasse wird an dieser Stelle künftig auch die Straße Kanadaring angeschlossen. Damit kann auf die östliche der bisherigen beiden Quartierszufahrten verzichtet und künftig für die Fuß- und Radwegeverbindung Alt-Dinglingen – Kanadaring – Landesgartenschauengelände herangezogen werden. Nur für Anwohner, die dort ihren Pkw-Stellplatz haben werden, wird dieser Abschnitt nur von der Straße Kanadaring aus weiterhin mit dem Auto befahrbar sein.

Die neue Organisation der Pkw-Stellplätze ist ein wichtiger Baustein im Hinblick auf eines der wesentlichen Sanierungsziele, die Neuordnung und -gestaltung des Freiraums. Die Parkierungsflächen sollen zugunsten von privaten Gärten oder attraktiven halböffentlichen / nachbarschaftlichen Grün- und Freiraumanlagen aus den Zwischenräumen der Zeilenbauten herausgenommen werden und dafür entlang der Quartiersstraße konzentriert angeordnet werden.

Für die Bestandsgebäude soll wie bisher ein Stellplatz pro Wohnung bereitgestellt werden. Ausnahmen sind die 192 Wohnungen in den Laubenganghäusern, die bislang und auch künftig nur einen Schlüssel von 0,6 Stellplätzen pro Wohnung aufweisen. Für alle Neubauwohnungen werden jedoch 1,5 Stellplätze pro Wohnung gefordert. Im Bereich der Quartiersmitte und am Kreisverkehr kann dieser zusätzliche Stellplatzbedarf nur mit Hilfe von Tiefgaragen gedeckt werden. Insgesamt sind im Plangebiet bei 392 Bestands- und 180 Neubauwohnungen rund 600 (325 Bestand, 275 Neubau) private Stellplätze erforderlich.

Öffentlicher Raum / öffentliche Grünflächen

Wie oben bereits erwähnt ist die Neustrukturierung des öffentlichen Raums eines der wesentlichen Sanierungsziele für das Wohngebiet. Zentrale Maßnahmen in diesem Zusammenhang sind die Schaffung eines Quartierplatzes, die Verknüpfung von Alt-Dinglingen – Kanadaring – Bürgerpark für Fußgänger und Radfahrer sowie die Stärkung des „blauen Bandes“ entlang der Schutter.

Der neue Quartiersplatz soll das Wohnquartier zur Schwarzwaldstraße hin öffnen. Die großzügige Verbindung zwischen Bürgerpark und Dinglingen durch den Kanadaring dient ebenfalls dem Ziel, das Quartier besser in das umgebende Stadtgefüge einzubinden.

Entlang der Schutter wird der 10 m breite Gewässerrandstreifen auf der Südseite durch den Bebauungsplan rechtlich gesichert.

Wahl des Verfahrens

Im Bebauungsplan KANADARING wird die zulässige Grundfläche maßgeblich durch die Größe der Baufenster definiert. Die Addition der Flächen innerhalb der ausgewiesenen Baufenster summiert sich auf rund 19.400 m². Damit bleibt die zulässige Grundfläche unter dem Schwellenwert von 20.000 m² und das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB kann für den Bebauungsplan KANADARING angewendet werden. D.h. auf die Durchführung einer Umweltprüfung sowie auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann verzichtet und dafür direkt der Offenlagebeschluss gefasst werden. Von dieser rechtlichen Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden, um schnellstmöglich die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan KANADARING den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zu fassen.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.