

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim

Änderungen im Bereich der Stadt Lahr

Flächenausweisungen

1 Gemarkung Lahr

1. Bereich Bebauungsplan BÜRGERPARK

Darstellung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage/Sportanlagen (ca. 6,6 ha), Gemeinbedarfsfläche für soziale und kulturelle Zwecke (ca. 0,5 ha), Fläche für Versorgungsanlage mit Zweckbestimmung Fernheizwerk (ca. 0,6 ha), Fläche Sondergebiet, Zweckbestimmung Sport- und Freizeit-anlagen, (ca. 4,2 ha).

Der geänderte Bereich (Gesamtfläche 11,9 ha) wird im Norden durch den Mauerweg, im Osten durch die Otto-Hahn-Straße, durch die B 3 im Westen und im Süden durch die B 415 begrenzt. Für diesen Bereich weist der wirksame Flächennutzungsplan von 1998 im östlichen Teil eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Sport- und Freizeitanlage (ca. 2,9 ha) und Versorgungsanlage (Trafostation) aus. Im westlichen Teil werden eine Wohnbaufläche und eine Mischbaufläche (zusammen ca. 5,4 ha) entlang der B 3 dargestellt. Zwischen diesen Flächen ist eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und Versorgungsanlage (Fernheizkraftwerk) ausgewiesen (ca. 3,6 ha).

Zusammen mit den Gewannen „Stegmatten“ und „Unteres Brüchle“ war das Gewann „Mauerfeld“ ein wichtiger Bestandteil des landschaftsplanerischen Konzepts für die im April 2009 eingereichte Bewerbung um eine Landesgartenschau in den Jahren 2015 - 2025. Im Dezember 2009 hat der Ministerrat Baden-Württemberg den Zuschlag für die Durchführung der Landesgartenschau 2018 an die Stadt Lahr erteilt. Mit der damit verbundenen Förderung durch das Programm „Natur in Stadt und Land“ sind neue, auf Dauer angelegte Parkanlagen zu schaffen.

Um die im Rahmenplan mit Stadtgarten und Baumsaum benannten Flächen zur Nutzung durch die Allgemeinheit zu sichern, wird sie als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlagen dargestellt. Gemäß dem im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren aufgestellten Bebauungsplan BÜRGERPARK werden eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlagen und eine Gemeinbedarfsfläche für soziale und kulturelle Zwecke dargestellt. Da im südlichen Teil eine weitere Sporthalle entstehen soll, wird die Sonderbaufläche entlang der Otto-Hahn-Straße erweitert. Zwischen der Grünfläche und dem Sondergebiet wird für das bestehende Fernheizkraftwerk eine Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt. Diese war bisher in die Grünfläche integriert und erhält jetzt eine Signatur als Versorgungsanlage. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil der Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

Im westlichen Teil des Änderungsbereichs befindet sich ein Grabungsschutzgebiet gemäß § 22 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Die Abgrenzung des Schutzgebietes ist bereits im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellt, allerdings mit eingeschränkter Lesbarkeit. Zur Verdeutlichung wird im Änderungsbereich die Umgrenzung des Schutzgebietes mit einer entsprechenden Signatur und Bezeichnung ausgewiesen. Die möglichen Eingriffsintensitäten sind dem rechtskräftigen Bebauungsplan BÜRGERPARK zu entnehmen.

<i>Bürgerpark</i>	<i>Bestand</i>	<i>Planung</i>
Sonderbaufläche Sport und Freizeit	2,9 ha	4,2 ha
Wohnbaufläche Mischbaufläche	5,4 ha	-----
Grünfläche Parkanlage/Sport Versorgungsanlage Fernheizwerk	3,6 ha	6,6 ha 0,6 ha
Gemeinbedarfsfläche (sozial + kulturell)	-----	0,5 ha
Summe	11,9 ha	11,9 ha

2. Bereich Bebauungsplan SEEPARK, Stadtteil Mietersheim

Darstellung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage (ca. 16,2 ha), einer Waldfläche (ca. 2,3 ha), einer Wasserfläche (ca. 2,8 ha), einer Sonderbaufläche Gastronomie (ca. 0,1 ha), und einer Fläche Versorgungsanlage, Zweckbestimmung Abwasser (ca. 0,1 ha).

Das Gewann „Stegmatten“ ist Bestandteil des landschaftsplanerischen Konzepts für die Landesgartenschau 2018. Das geändernde Gebiet umfasst den Bereich südlich der B 36, eingefasst durch die B 3 im Osten, den Wässermattengraben im Süden und die Vogesenstraße im Westen.

Der geänderte Bereich südlich der B 36 war im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für landwirtschaftliche Nutzung, (ca. 18,2 ha), als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage (ca. 2,4 ha) und im Westen zu einem geringen Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt (ca. 0,9 ha).

Der Rahmenplan für die Landesgartenschau 2018 sieht für diese Fläche eine großzügige Parkanlage mit Liegewiese, Schilfflächen, See und Auenwäldchen vor. Gemäß dem im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren aufgestellten Bebauungsplan SEEPARK ist der größte Teil der Fläche in eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage (ca. 16,2 ha) umgewidmet. Mittig in der Parkanlage wird eine Wasserfläche (ca. 2,8 ha) und südlich an den See angrenzend eine Waldfläche (ca. 2,3 ha) dargestellt. Für die Umsetzung des im Rahmenplan vorgesehenen Hauses am See wird eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Gastronomie (ca. 0,1 ha) dargestellt sowie eine Versorgungsfläche, Zweckbestimmung Abwasser (ca. 0,1 ha). Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil der Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

<i>Seepark</i>	<i>Bestand</i>	<i>Planung</i>
Fläche für die Landwirtschaft	18,2 ha	-----
Gewerbliche Baufläche	0,9 ha	-----
Grünfläche Sportanlage	2,4 ha	-----
Grünfläche Parkanlage	-----	16,2 ha
Versorgungsfläche Abwasser		0,1 ha
Wasserfläche	-----	2,8 ha
Waldfläche	-----	2,3 ha
	-----	0,1 ha
Sonderbaufläche Gastronomie	-----	0,1 ha
Summe	21,5 ha	21,5 ha

3. Bereich Bebauungspläne KLEINGARTENPARK RÖMERSTRASSE und MOSCHEE

Darstellung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten (ca. 1,7 ha) und einer Gemeinbedarfsfläche für kirchliche und kulturelle Zwecke (ca. 0,3 ha).

Das geänderte Gebiet umfasst den Bereich nördlich der B 36, begrenzt durch die Vogesen- und die Römerstraße. Für diesen Bereich stellte der wirksame Flächennutzungsplan im östlichen Teil eine Fläche für die Landwirtschaft (ca. 1,7 ha) und im westlichen Teil eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten (ca. 0,3 ha) dar.

Bei der städtischen Kleingartenverwaltung gibt es ca. 400 Interessenten für Kleingärten in der Stadt. Um dem gerecht zu werden, sieht der landschaftsplanerische Entwurf für die neuen dauerhaften Grünanlagen im Gewann „Unteres Brüchle“ eine Kleingartenanlage vor. Als Beitrag zur Ausstellung sollen dort etwa 30 modellhafte Kleingärten entstehen. Nach 2018 können weitere ca. 40 Gartenparzellen geschaffen werden. Der Erweiterungsbereich kann temporär für die Landesgartenschau im Jahr 2018 verwendet werden. Die Konzeption für die Ausstellung wird derzeit erarbeitet. Gemäß dem parallel zum Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan KLEINGARTENPARK RÖMERSTRASSE wird die Grünfläche mit Zweckbestimmung Landwirtschaft in eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten umgewidmet, sodass zusammen mit der bestehenden Fläche für Dauerkleingärten eine Fläche von ca. 3,0 ha dargestellt wird. Die nördliche Fläche, zwischen Vogesen-, Römerstraße und dem Radweg, soll für den Bau einer Moschee genutzt werden. Auf Grund der geplanten Bebauung wird die als Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzte Fläche in eine Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke (ca. 0,3 ha) umgewidmet.

<i>Kleingartenpark (insgesamt)</i>	<i>Bestand</i>	<i>Planung</i>
Fläche für die Landwirtschaft	1,7 ha	-----
Grünfläche – Dauerkleingärten	1,6 ha	3,0 ha
Gemeinbedarfsfläche – kirchlich/kulturell	-----	0,3 ha
Summe	3,3 ha	3,3 ha

4. Bereich Bebauungspläne KLEINFELD-SÜD, 6. und 7. Änderung

Darstellung einer Wohnbaufläche (ca. 1,3 ha), einer Gewerblichen Baufläche (ca. 0,7 ha) einer Grünfläche (ca. 3,7 ha) und die Zweckänderung der Gemeinbedarfsfläche (ca. 0,3 ha)

Der geänderte Bereich umfasst die Fläche zwischen dem Königsberger Ring im Norden, der Breslauer Straße im Osten, dem Weggrundstück mit der Flst.Nr. 8398 mit anschließender Wohnbebauung im Süden und dem Fußweg zwischen Römerstraße und Königsberger Ring. Der wirksame Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule/Kinder-garten (Fläche ca. 3,0 ha) und eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage (Fläche ca. 3,0 ha) aus.

Anlass für die Flächenänderung im östlichen Teil des Kleinfeldparks entlang der Breslauer Straße ist die durch die Landesgartenschau erforderlich gewordene Verlagerung des Parkplatzes der Firma Schneider Electric Automation aus dem Gewann Mauerfeld. Gegenüber dem Firmengebäude unmittelbar westlich der Breslauer Straße wird mit einem Parkplatz für 250 Fahrzeuge dafür Ersatz geschaffen. Dies ist Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplanes KLEINFELD-SÜD. Hier war bereits ein Parkplatz für die Firma vorgesehen, der jetzt aber vergrößert werden muss.

Da der Ursprungsbebauungsplan KLEINFELD-SÜD 1972 rechtsverbindlich wurde, hätte die Flächennutzungsplanfortschreibung Mitte der 90er Jahre diese Fläche für Nebenanlage (Parkplatz) aufnehmen müssen. Dies ist nicht erfolgt. Neben der bauplanungsrechtlichen Sicherung des Firmenparkplatzes soll auch die Möglichkeit eingeräumt werden, den künftigen Parkplatz, unter weitgehender Beibehaltung der Stellplätze, mit einem Verwaltungsgebäude überbauen zu können. Aus diesem Grund wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche in eine gewerbliche Fläche (ca. 0,7 ha) umgewandelt.

Für den nordwestlichen Teil des Kleinfeldparks beabsichtigt der Träger von Pflegeeinrichtungen, die bereits geschlossen sind bzw. in absehbarer Zeit wegen Brandschutzaufgaben geschlossen werden, ein Seniorenzentrum mit Pflegeheim, Seniorenwohngruppen und weiteren barrierefreien Wohnungen zu entwickeln. Ein Teil der Gemeinbedarfsfläche wird, gemäß der parallel zum Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren aufgestellten Bebauungsplanänderung KLEINFELD-SÜD, 7. Änderung, in eine Wohnbaufläche (ca. 1,3 ha) umgewandelt. An diesem Standort entsteht im Zusammenspiel zwischen Wohngebäuden und dem Pflegeheim ein Mehrgenerationen-Quartier. Der südliche Teil der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsfläche wird als Ausgleich für die neu entstehende gewerbliche Fläche in eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage geändert. Mit insgesamt ca. 3,7 ha entsteht so eine Grünfläche, die 0,7 ha größer ist als die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche.

Auf dem Grundstück 8402/1 wurde 2006 das Gemeindezentrum der Evangelisch-methodistischen Kirche Lahr errichtet. Für dieses Grundstück wird die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kirche umgewandelt.

Im Bereich KLEINFELD-SÜD befindet sich die Altablagerung „Im Kleinfeld – Lettlöcher“. Die Fläche wird in der Planzeichnung mit der entsprechenden Signatur versehen. Der Sachstand und das weitere Vorgehen zu der Altlastenfläche im Plangebiet ist im parallel aufgestellten BP KLEINFELD-SÜD, 7. Änderung beschrieben.

Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil der Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert.

<i>Kleinfeld-Süd, 6. + 7. Änderung</i>	<i>Bestand</i>	<i>Planung</i>
Gemeinbedarfsfläche Schule/Kindergarten	3,0 ha	-----
Gemeinbedarfsfläche Kirche	-----	0,3 ha
Grünfläche	3,0 ha	3,7 ha
Gewerbliche Baufläche	-----	0,7 ha
Wohnbaufläche	-----	1,3 ha
Summe	6,0 ha	6,0 ha

5. Flächenbilanz der 7. FNP-Änderung

	<i>Bestand</i>	<i>Planung</i>
Wohn-/Mischbaufläche	5,4 ha	1,3 ha
Gewerbliche Baufläche	0,9 ha	0,7 ha
Gemeinbedarfsfläche (kirchlich/sozial/kulturell)	3,0 ha	1,1 ha
Sonderbaufläche Sport + Freizeit	2,9 ha	4,2 ha
Sonderbaufläche Gastronomie	-----	0,1 ha
Versorgungsanlage Fernheizwerk	0,6 ha	0,6 ha
Landwirtschaft	19,2 ha	-----
Grünfläche	10,0 ha	29,6 ha
Waldfläche	-----	2,3 ha
Wasserfläche	-----	2,8 ha
Summe	42,7 ha	42,7 ha

Die Flächenbilanz der 7. FNP-Änderung zeigt, dass sich die Bauflächen von 12,8 ha auf 8 ha und somit um 4,8 ha deutlich reduzieren. (Diesen Aspekt wird die Stadt bei Verhandlungen um künftige Flächenausweisungen argumentativ gegenüber dem Regierungspräsidium einbringen.)

Entsprechend vergrößern sich die (laut Plan) nicht versiegelbaren Flächen von 29,9 ha auf 34,7 ha. Unter diesen Flächen war bislang der Anteil an landwirtschaftlicher Nutzung sehr groß. Dieser verändert sich jetzt in Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage.

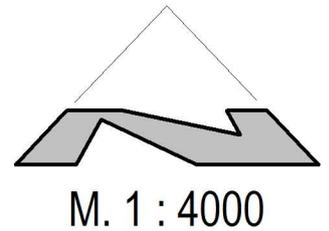
6. Umweltbericht zur 7. FNP-Änderung

Für die Bereiche 1. BÜRGERPARK, 2. SEEPARK, 3. KLEINGARTENPARK RÖMERSTRASSE und MOSCHEE und 4. Teilbereich KLEINFELD-SÜD 6. Änderung wurden im Rahmen der parallel aufgestellten bzw. sich noch im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne entsprechende Umweltberichte erarbeitet. Deren Ergebnisse sind in einer Kurzzusammenfassung als sog. Steckbriefe dem Entwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung beigelegt.

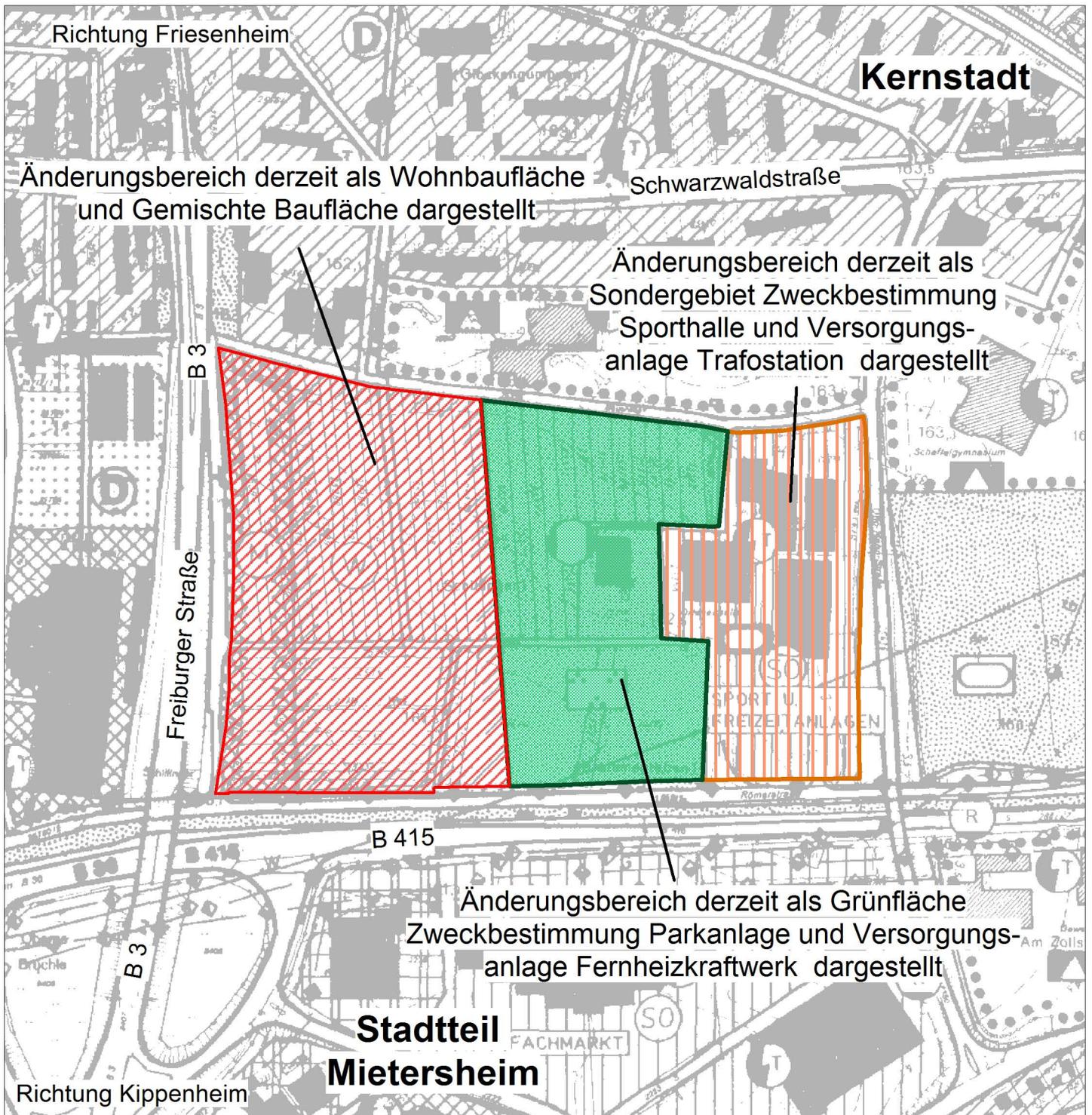
Für den Bereich 4, Teilfläche KLEINFELD-SÜD, 7. Änderung wurde auf einen Umweltbericht verzichtet, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb einer im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche liegt und hier im Rahmen der 7. Flächennutzungsplanänderung lediglich eine Anpassung von Gemeinbedarfsfläche zu Wohnbaufläche erfolgt.

Stefan Löhr
Dipl.-Ing.

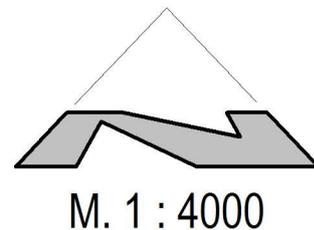
Bestandsplan



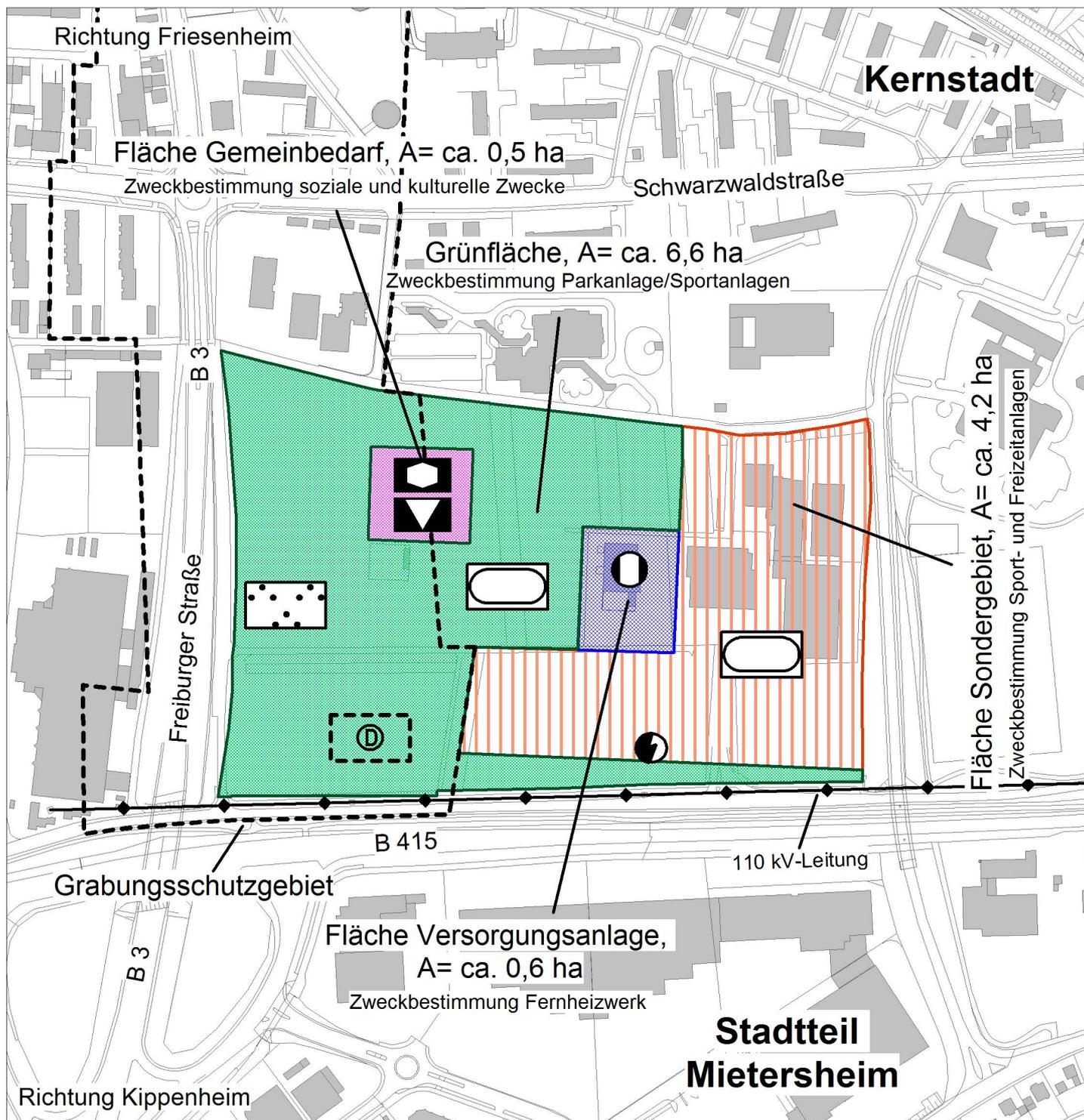
1.) Änderung im Bereich Bebauungsplan "BÜRGERPARK", Kernstadt Lahr



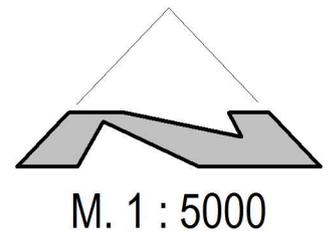
Geänderte Darstellung



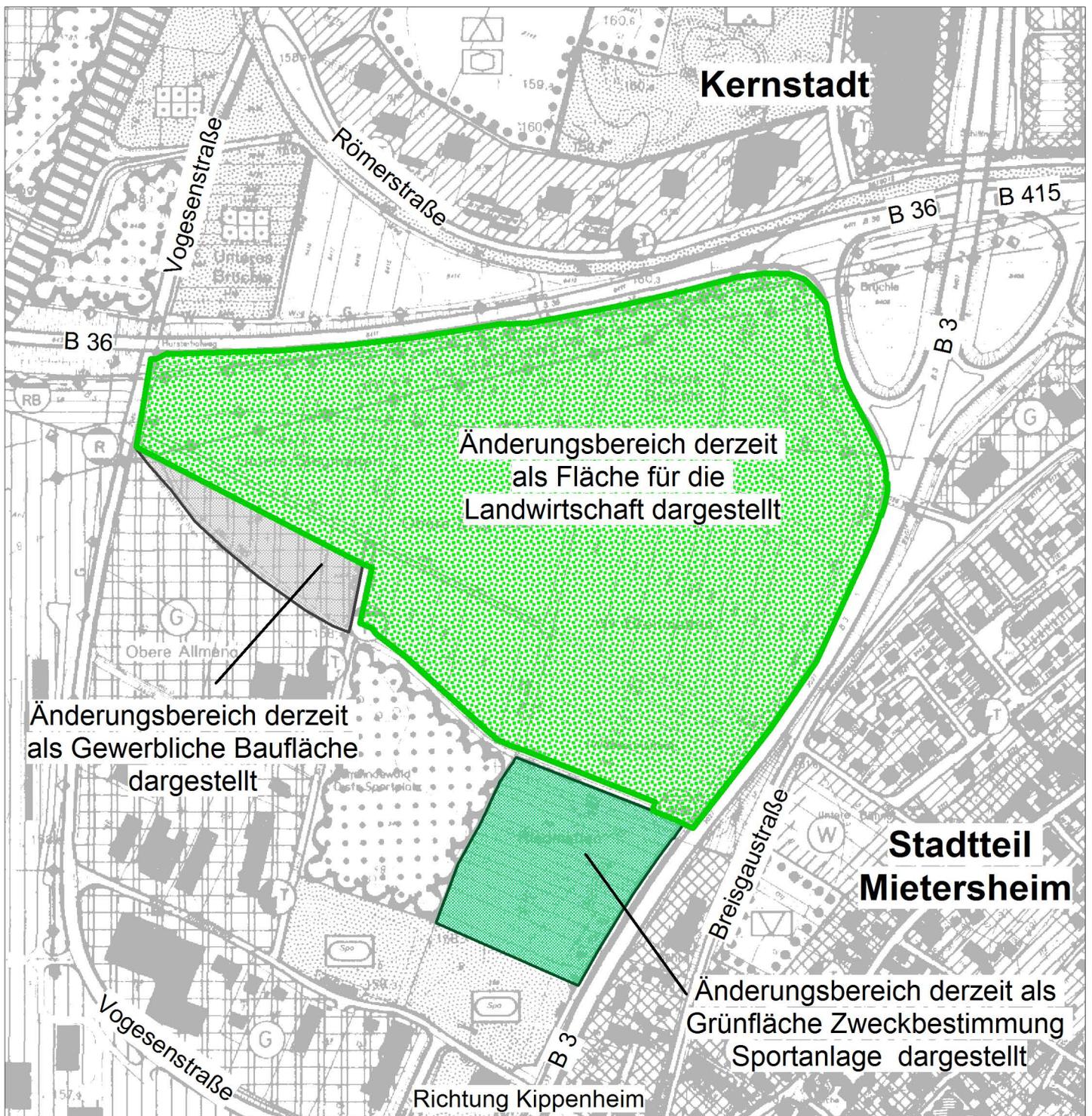
1.) Umwidmung bzw. Teilumwidmung in Fläche für Gemeinbedarf, Grünfläche, Fläche Versorgungsanlage und Fläche Sondergebiet im Bereich Bebauungsplan "BÜRGERPARK", Kernstadt Lahr



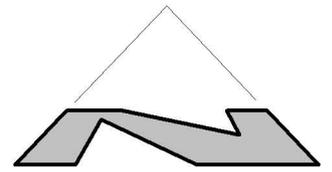
Bestandsplan



2.) Änderung im Bereich Bebauungsplan SEEPARK

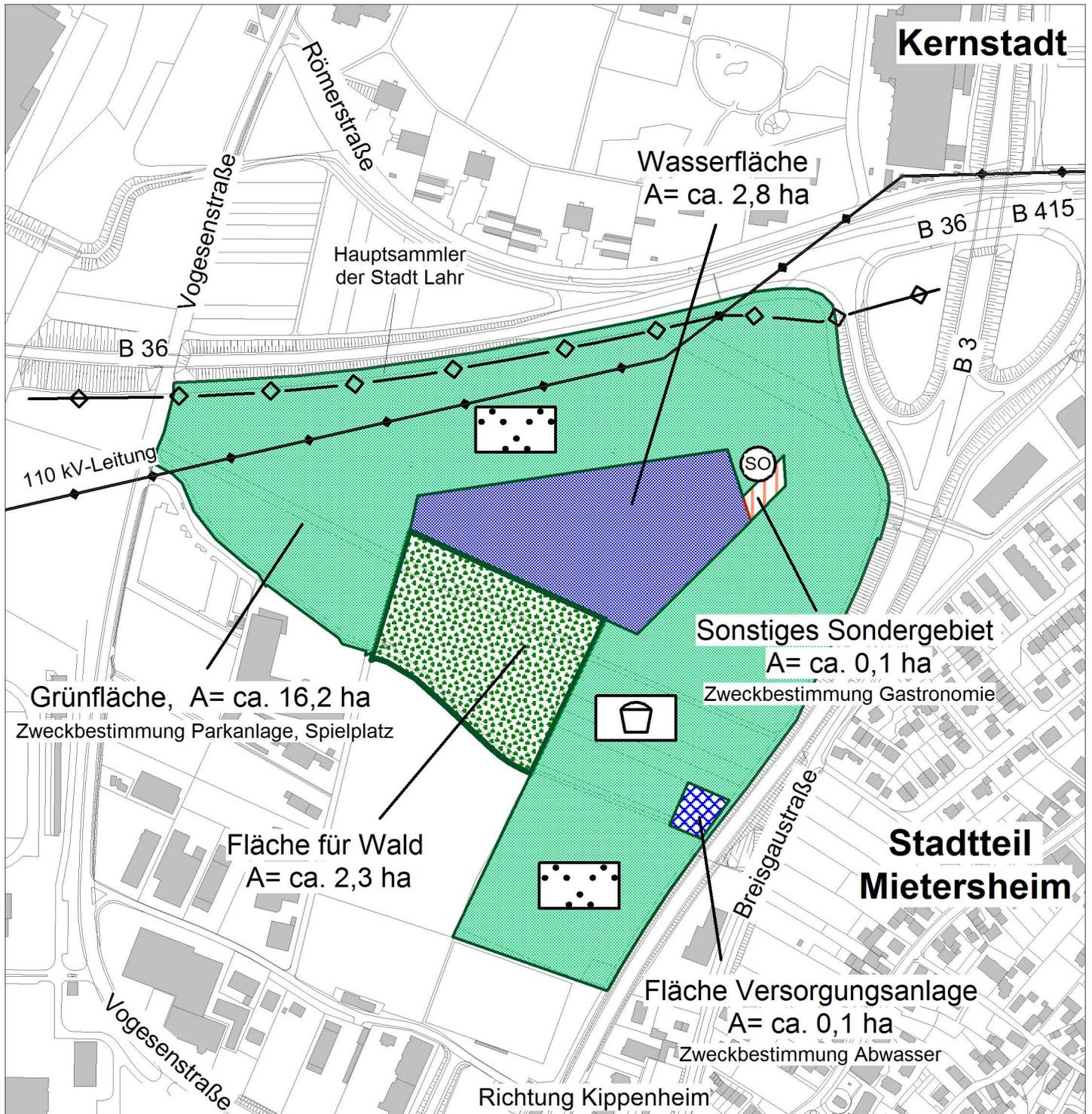


Geänderte Darstellung



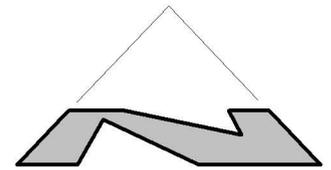
M. 1 : 5000

2.) Umwidmung bzw. Teilumwidmung in Fläche Wald, Fläche Versorgungsanlage und Sonstiges Sondergebiet im Bereich Bebauungsplan SEEPARK



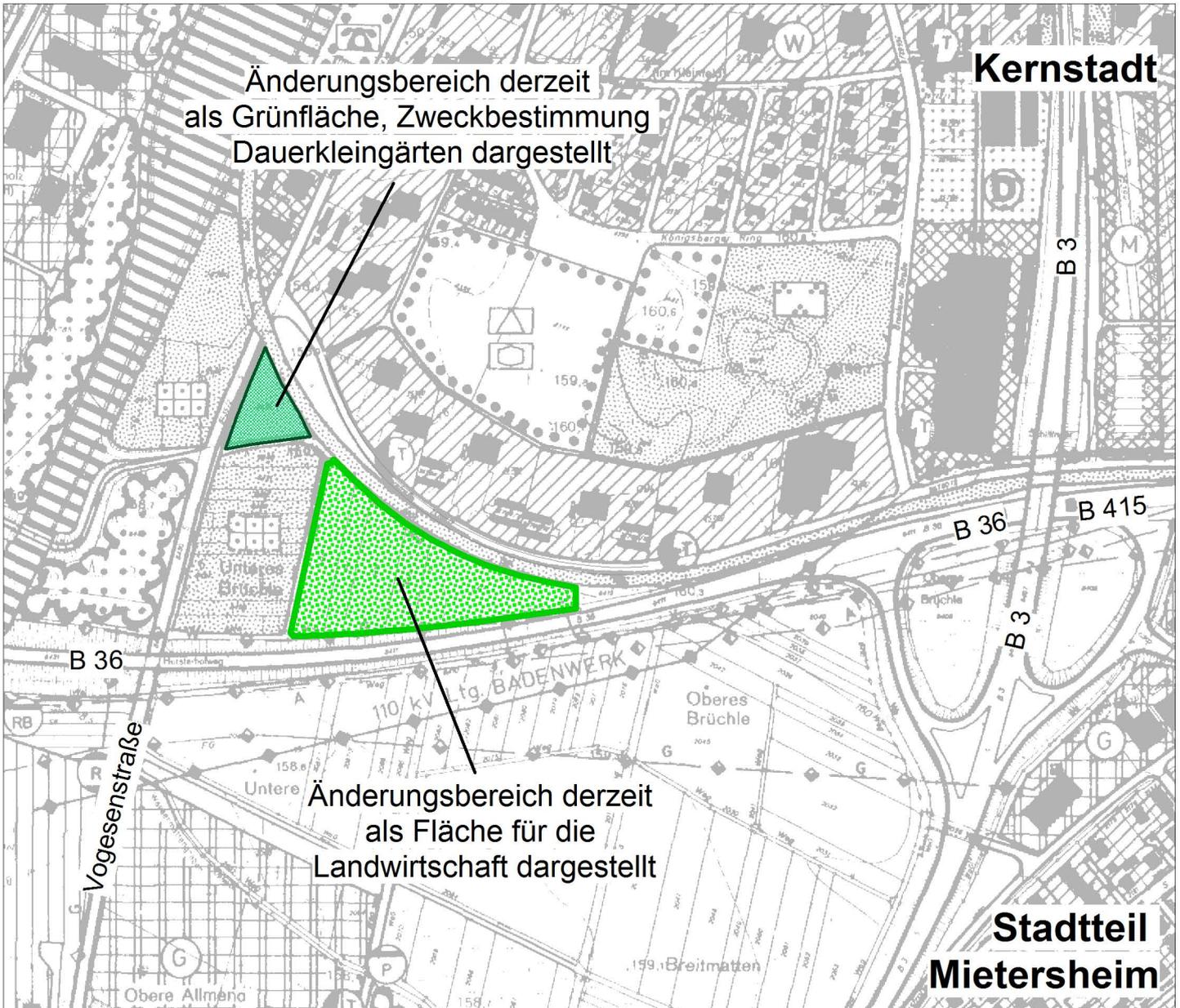
FNP_BereichSeerpark_gD.wor

Bestandsplan



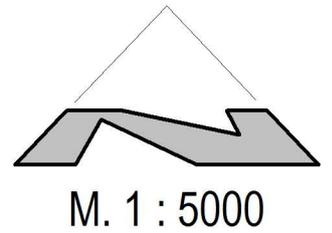
M. 1 : 5000

3.) Änderung in den Bereichen Bebauungsplan KLEINGARTENPARK RÖMERSTRASSE und Bebauungsplan MOSCHEE

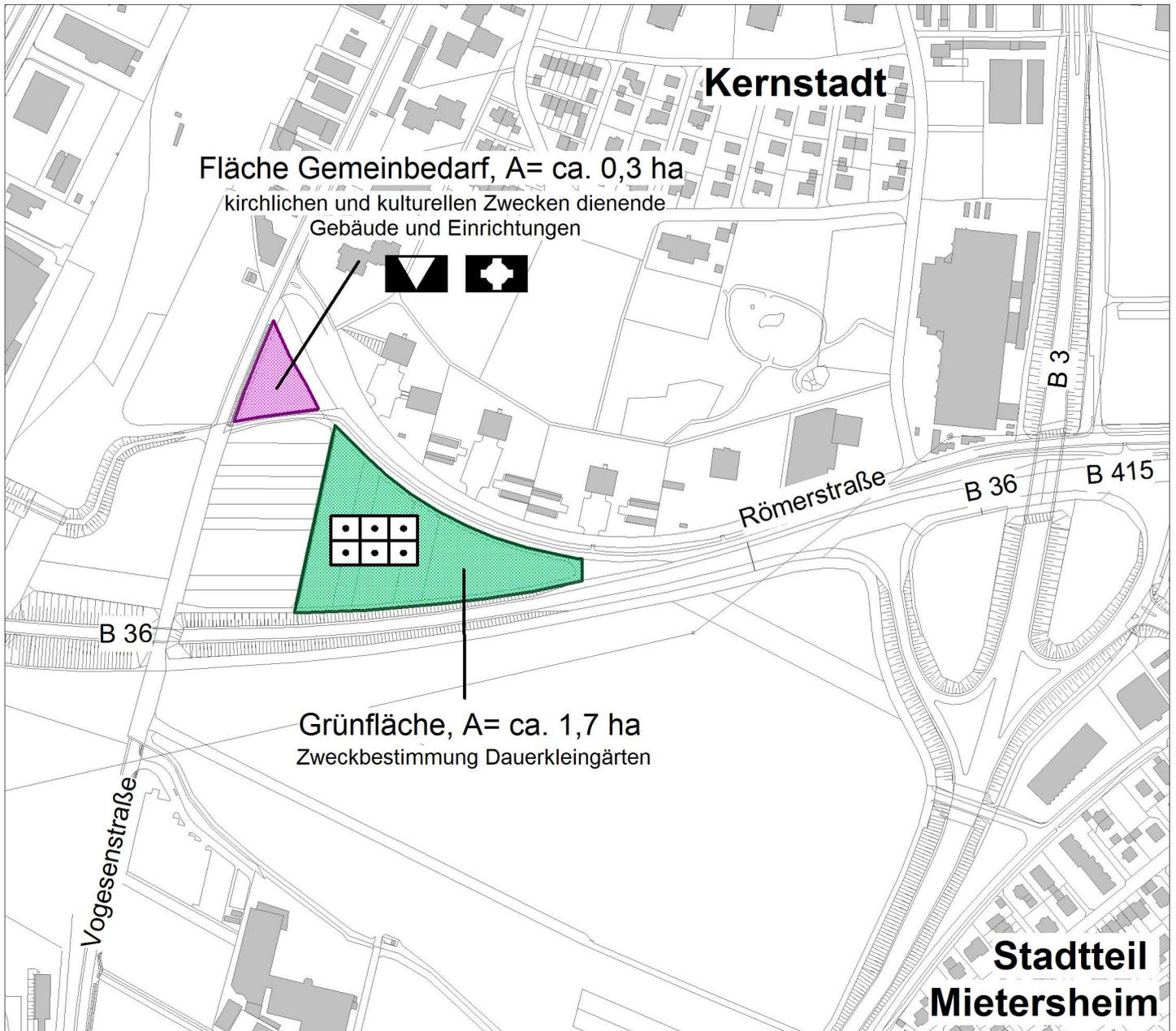


Richtung Kippenheim

Geänderte Darstellung

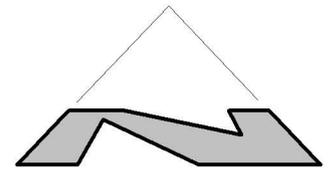


3.) Umwidmung bzw. Teilumwidmung in Fläche Gemeinbedarf und Grünfläche in den Bereichen Bebauungsplan KLEINGARTENPARK RÖMERSTRASSE und Bauungsplan MOSCHEE



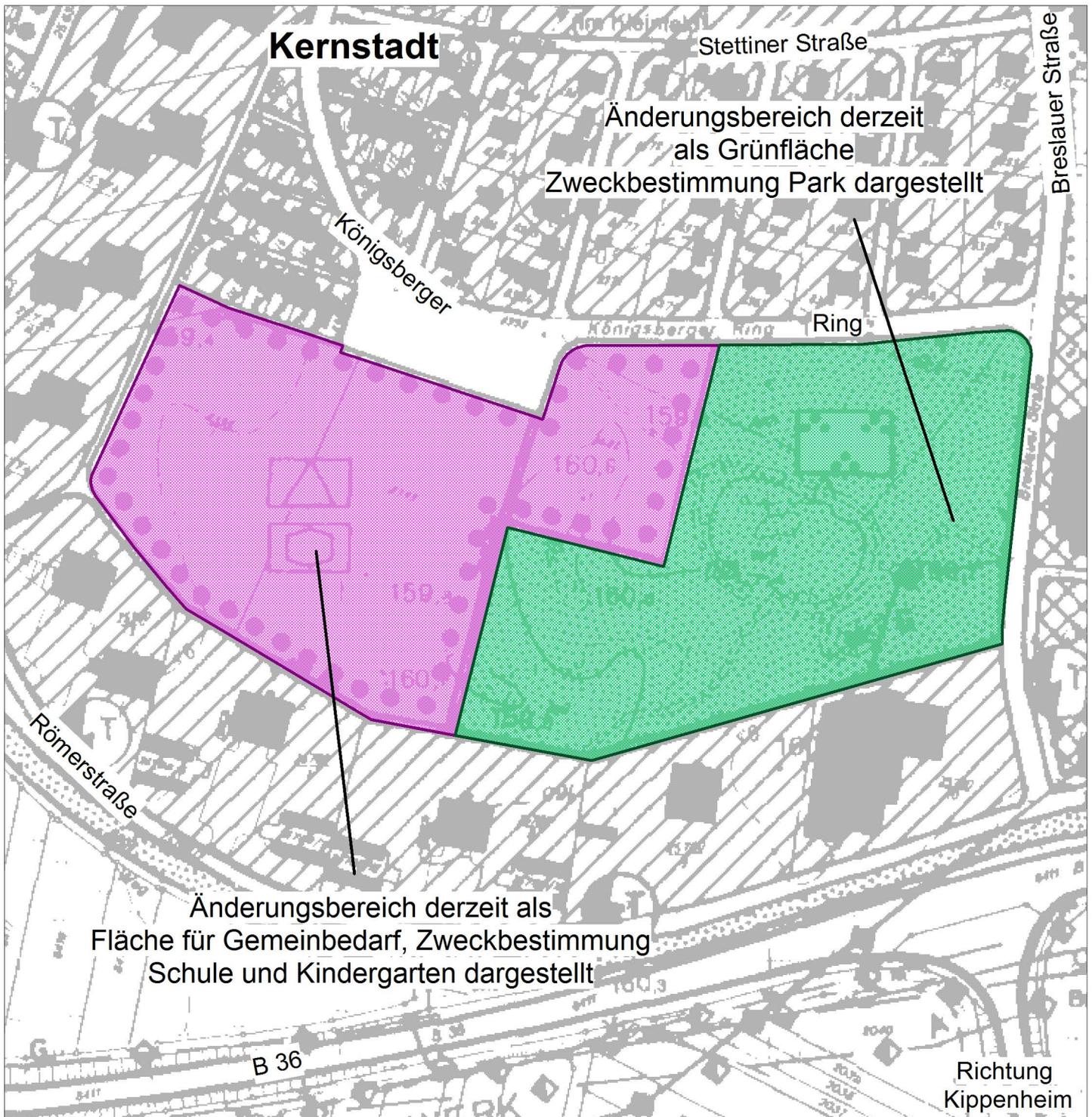
Richtung Kippenheim

Bestandsplan

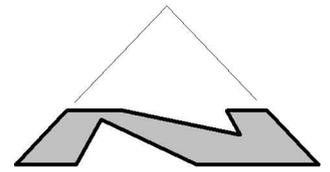


M. 1 : 2500

4.) Änderung im Bereich der Bebauungspläne "KLEINFELD-SÜD, 6. und 7. Änderung", Kernstadt Lahr

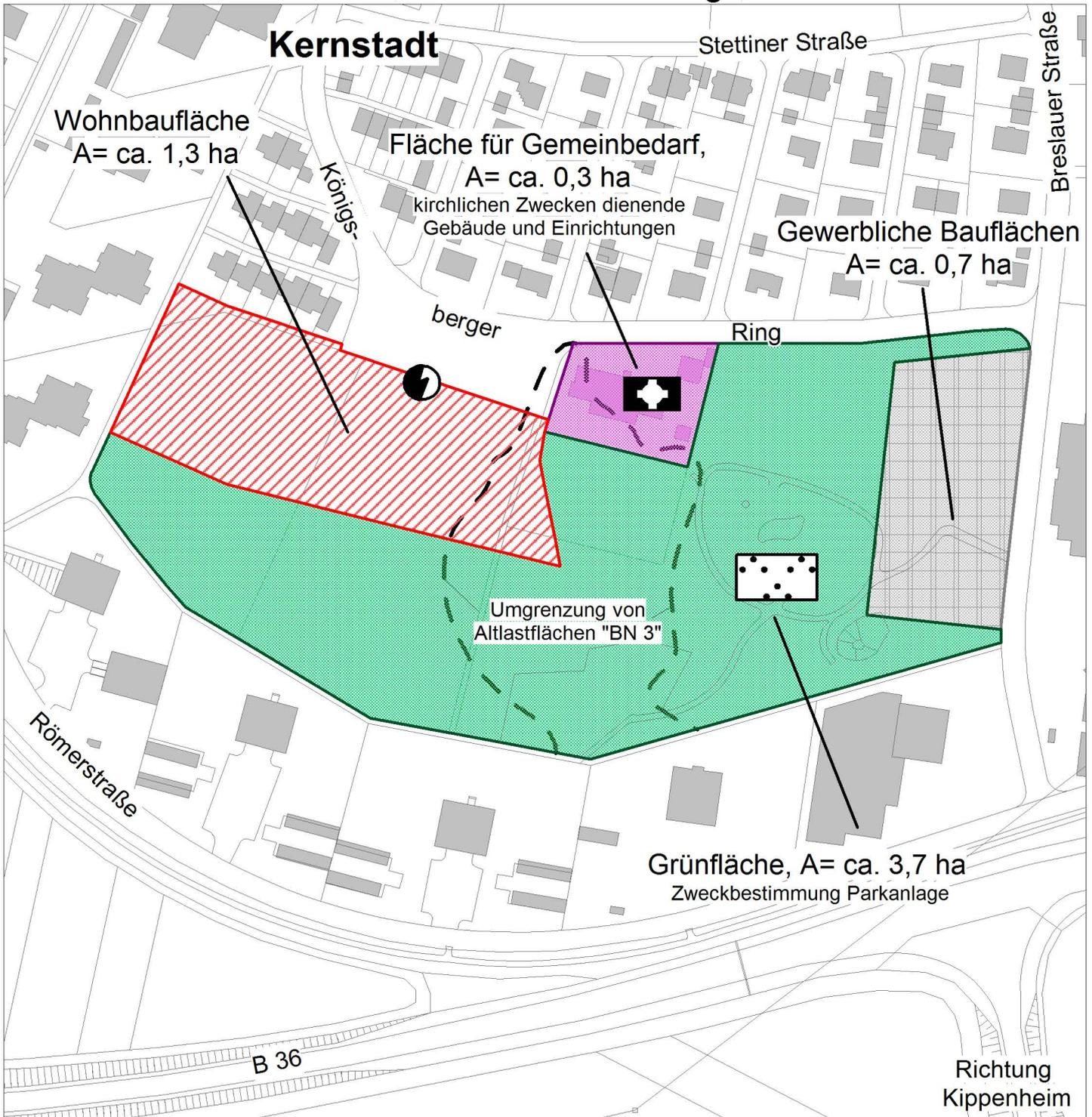


Geänderte Darstellung



M. 1 : 2500

4.) Umwidmung bzw. Teilumwidmung in Wohnbaufläche, Fläche für Gemeinbedarf, Gewerbliche Baufläche und Grünfläche im Bereich der Bebauungspläne "KLEINFELD-SÜD, 6. und 7. Änderung", Kernstadt Lahr



FNP_BereichKleinfeldSüd_gD.wor