



# Beschlussvorlage

Amt: 61 Etter	Datum: 27.01.2014	Az.:	Drucksache Nr.: 19/2014
------------------	-------------------	------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	05.02.2014	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	24.02.2014	beschließend	öffentlich	

## Beteiligungsvermerke

Amt					
Handzeichen					

## Eingangsvermerke

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

### Betreff:

- Bebauungsplan BÜRGERPARK**
- Vorstellung des Vorentwurfs
  - Aufhebung Bebauungsplan MAUERFELD WEST
  - Offenlage zur Aufhebung
  - Aufstellungsbeschluss
  - Frühzeitige Beteiligung

### Beschlussvorschlag:

1. Dem städtebaulich-landschaftsplanerischen Vorentwurf wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan MAUERFELD WEST wird aufgehoben.
3. Zum Zweck der Aufhebung des Bebauungsplans MAUERFELD WEST ist gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange (Offenlage) durchzuführen.
4. Für den im Lageplan dargestellten Bereich wird ein qualifizierter Bebauungsplan mit der Bezeichnung BÜRGERPARK aufgestellt.
5. Auf Grundlage des Vorentwurfs ist gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

### Anlage(n):

- Bestandsplan mit Geltungsbereich
- Bebauungsplan MAUERFELD WEST, Nutzungsplan
- Bebauungsplan BÜRGERPARK, Vorentwurf Gestaltungsplan

<b>BERATUNGSERGEBNIS</b>	<b>Sitzungstag:</b>				<b>Bearbeitungsvermerk</b>	
<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

Zusammen mit den Gewannen „Stegmatten“ und „Unteres Brüchle“ war das Gewann „Mauerfeld“ 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. Mit dem Bebauungsplan BÜRGERPARK soll der beim landschaftsplanerischen Wettbewerb mit dem 1. Preis ausgezeichnete Entwurf des Büros club L 94 Landschaftsarchitekten aus Köln bzw. der daraus entwickelte Rahmenplan planungsrechtlich gesichert werden. Für die beiden anderen zur Gartenschau gehörenden Parkteile in den oben genannten Gewannen, werden jeweils eigenständige Bebauungsplanverfahren (SEEPARK, KLEINGARTEN-PARK) durchgeführt.

### Geltungsbereich, Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Lahr. Es wird durch den Mauerweg bzw. den Schulen des Landkreises im Norden, die Otto-Hahn-Straße im Osten, die B 415 im Süden und die B 3 im Westen begrenzt. Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Im Plangebiet befinden sich im östlichen Bereich Sporteinrichtungen (Ortenauhalle, Sportpark, Bowlingbahn), das Blockheizkraftwerk der Badenova sowie ein öffentlicher Parkplatz, der auch als Jugendverkehrsschule/Verkehrsübungsplatz genutzt wird. Im Südwesten liegt der Parkplatz der Firma Schneider Electric Automation GmbH, der teilweise an wenigen Tagen im Jahr auch als Zirkusplatz genutzt wird. Die übrigen Flächen werden/wurden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

### Flächennutzungsplan / bestehender Bebauungsplan MAUERFELD WEST

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist der östliche Bereich des Mauerfelds mit den Sporteinrichtungen sowie dem dazugehörigen Parkplatz als Sonderbaufläche dargestellt. Die westliche Hälfte ist als Baufläche ausgewiesen, wobei ein ca. 45 m breiter, direkt an der B 3 gelegener Streifen Mischbau-, der Rest Wohnbaufläche ist. Diese Darstellung fand deshalb im Flächennutzungsplan Eingang, weil 1990 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt wurde, um dort ein ca. 5 ha großes neues Stadtquartier entstehen zu lassen. In der Folgezeit wurde dieser Planungsansatz aber nicht weiterverfolgt. Dazwischen wird eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Für das Plangebiet besteht bereits der seit dem 26.02.1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan MAUERFELD WEST. Darin wurde mit Ausnahme der Verkehrsflächen, der Gemeinbedarfsfläche für die Schulen des Ortenaukreises sowie der schmalen Fläche für Bahnanlagen am südlichen Rand das gesamte Plangebiet als Grünfläche festgesetzt. Deren Zweckbestimmung ist wiederum ganz überwiegend mit Sportanlagen angegeben. Nur in der nordwestlichen Ecke des Plangebiets wurde ein Kinderspielplatz und diverse Böschungsflächen mit Verkehrsgrün festgesetzt.

Die vorliegende Planung entwickelt sich somit teilweise nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Daher wird es notwendig, den Flächennutzungsplan im Zuge eines Parallelverfahrens an die jetzt vorgesehene Entwicklung anzupassen.

Der Bebauungsplan MAUERFELD WEST wird vollständig durch den Bebauungsplan BÜRGERPARK ersetzt. Daher wird parallel zur Aufstellung des neuen, der alte Bebauungsplan aufgehoben.

### Städtebauliche Zielsetzung

In der Bewerbung um die Landesgartenschau wurden 2009 folgende „Thesen zur stadträumlichen Entwicklung“ formuliert:

- Städtebauliches und freiraumplanerisches Potenzial im Westen Lahrs zu einer überzeugenden und dauerhaften Stadtinfrastruktur weiter entwickeln.
- Intensiv genutzte Agrarflächen (Maisanbau) zu hochwertigen Landschaftsräumen umgestalten.
- Eine optimale Erschließung/Anbindung für die umgebenden Orts- und Stadtteile Dinglingen, Mietersheim und Langenwinkel ermöglichen. Die Barrieren der Bundesstraßen „überbrücken“.
- Eine Abrundung der städtebaulichen Entwicklung erreichen und damit langfristige Sicherung der neuen Naherholungsflächen gewährleisten.
- Gesamtökologische Situation in diesem Landschaftsraum deutlich verbessern.
- Stadträumliche Teilbereiche „Bürgerpark Mauerfeld“, „Landschaftspark Stegmatten“, das „Blaue Band der Schutter“ und „Soziale Stadt Kanadaring“ besser untereinander und mit dem übrigen Stadtgebiet vernetzen.

Diese als Thesen formulierten städtebaulichen Ziele gelten unverändert. Der Bürgerpark Mauerfeld übernimmt dabei innerhalb des Verbunds der Parkanlagen zur Landesgartenschau die Rolle/Funktion des intensiv genutzten „Sport- und Freizeitparks mit kulturellen Wurzeln (Römer)“, wie es in der Auslobung zum landschaftsplanerischen Wettbewerb 2010 formuliert wurde. Der im April 2014 zu beschließende Rahmenplan teilt diesen beiden wesentlichen Inhalten unterschiedliche Räume und Namen zu. Der Stadtgarten im Westen interpretiert den dort einst gelegenen römischen Vicus (provinzial-römische Siedlung) auf landschaftsarchitektonische Weise. Der Spiel- und Sportpark im Osten vereint vorhandene und neue Sport- und Spieleinrichtungen. Beide Teile werden landschaftsgestalterisch durch das Element des Baumsaums und mittels eines Rundwegs zusammengehalten bzw. miteinander verbunden.

Der Bürgerpark dient mit dieser sportlich-kulturellen Schwerpunktsetzung nicht nur der Naherholung für die umliegenden Quartiere, sondern hat damit auch gesamtstädtische und regionale Bedeutung.

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet spiegelt die planungsrechtliche Ausweisung von öffentlichen Grünflächen, Flächen für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen die oben beschriebene Konzeption für den Bürgerpark Mauerfeld wider.

#### Grünflächen

Damit die im Rahmenplan mit Stadtgarten und Baumsaum benannten Flächen zur Nutzung durch die Allgemeinheit gesichert werden, werden sie als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlagen festgesetzt. Die Gestaltung der unterschiedlichen

Teilflächen – Rasen, Baumhaine, Wege, etc. - wird durch den Rahmenplan sowie die daraus entwickelte Werkplanung festgelegt.

#### Flächen für den Gemeinbedarf

Die Kindertagesstätte mit zusätzlichen Räumlichkeiten für ein Bürgerzentrum und für die museale Betreuung des benachbarten römischen Streifenhauses sowie deren Umfeld werden als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke festgesetzt.

Die Schulen des Landkreises Ortenau mit ihrem jeweiligen Umfeld werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule festgesetzt.

Zwischen der Georg-Wimmer-Schule und den Hauswirtschaftlichen Schulen soll die Brüder-Grimm-Schule neu gebaut werden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen mit dem Schulträger abgestimmt werden, um auch Entwicklungsperspektiven aufzunehmen. Auch der Wunsch nach einer fußläufigen Verknüpfung des Bürgerparks mit dem Wohngebiet Kanadaring soll noch einmal untersucht werden.

#### Flächen für Sport- und Spielanlagen

Sporthallen (Ortenauhalle und Neubau), Sportplätze sowie Kletterturm werden mit der Festsetzung „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ planungsrechtlich gesichert. Auch die Fläche für einen Verkehrsübungsplatz (Jugendverkehrsschule), wenn sie nicht zugleich die Funktion eines Parkplatzes hat, würde mit dieser Festsetzung belegt. Zum Standort des Verkehrsübungsplatzes wird derzeit eine gesonderte Vorlage erstellt und zur Beratung in die Gremien eingebracht.

#### Flächen für Versorgungsanlagen

Das bestehende Blockheizkraftwerk der Badenova ist eine Versorgungsanlage und wird dementsprechend im Bebauungsplan verankert.

#### Verkehrsflächen

Straßen, Hauptwege der Parkanlage und Parkplätze werden als Verkehrsflächen festgesetzt. Nebenwege der Parkanlage sind Teil der öffentlichen Grünfläche und werden durch den Rahmenplan sowie die daraus entwickelte Werkplanung festgelegt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung des Bebauungsplans BÜRGERPARK sowie die Aufhebung des Bebauungsplans MAUERFELD WEST zu beschließen.

Dr. Wolfgang G. Müller

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.