



Beschlussvorlage

Amt: 61 Hauptvogel	Datum: 12.09.2014	Az.:0691/Ha	Drucksache Nr.: 213/2014
-----------------------	-------------------	-------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	24.09.2014	vorberatend	öffentlich	13 Ja-Stimme(n) 1 Nein-Stimme(n) 0 Enthal-tung(en)
Gemeinderat	29.09.2014	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt					
Handzeichen					

Eingangsvermerke

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

Betreff:

- Bebauungsplan KLEINFELD SÜD, 7. Änderung
- Aufstellungsbeschluss
- Beratung des Entwurfs
- Offenlagebeschluss
- Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Lageplan dargestellten Bereich wird ein qualifizierter Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLEINFELD SÜD, 7. ÄNDERUNG aufgestellt.
2. Der Entwurf zum Bebauungsplan KLEINFELD SÜD, 7. Änderung vom 24. September 2014 wird gebilligt.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
4. Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen (Offenlage).

Anlage(n):

- Bebauungsplan vom 28. Dezember 1972
- Bestandsplan mit Geltungsbereich
- Nutzungsplan

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.			

- Gestaltungsplan (3 Varianten)
- Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Begründung
- Schalltechnische Untersuchung

Begründung:

Die bereits erfolgte und noch bevorstehende Schließung zweier Pflegeheime in Lahr (Ende 2015) hat den Träger dieser Pflegeeinrichtungen veranlasst, die Entwicklung eines Seniorenzentrums im Bereich Kleinfeldpark anzustreben. An diesem Standort soll ein Angebot für jede Pflegestufe entstehen, vom stationären Pflegeheim über Seniorenwohngruppen bis hin zu barrierefreien Wohnungen.

Der Bebauungsplan KLEINFELD-SÜD wurde am 28. Dezember 1972 rechtsverbindlich. Das Plangebiet umfasst die Fläche zwischen Königsberger Ring im Norden, der Geltungsbereichsgrenze der 6. Bebauungsplanänderung KLEINFELD-SÜD im Osten, der Wohnbaufläche im Süden und dem Fußweg zwischen Römerstraße und Königsberger Ring im Westen. In dem zu ändernden Bereich ist eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule/Kindergarten sowie eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die Schule und der Kindergarten wurden allerdings nie realisiert, sodass sich der zu ändernde Bereich in der Realität als zusammenhängende Grünfläche darstellt. Im Sinne der Innenentwicklung soll die bisher für den Gemeinbedarf festgesetzte Fläche nun für den Bau eines Seniorenzentrums mit angrenzender Wohnbebauung in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Städtebauliches Konzept

Das Pflegeheim ist als 3-geschossiges Gebäude konzipiert. Sein eingeschossiges Foyer mit Gastraum und Parksaal orientiert sich nach Osten zum vorhandenen Teich. Im Zusammenspiel zwischen Pflegeheim und 5 weiteren 3-geschossigen Gebäuden soll im Plangebiet ein Mehrgenerationen-Quartier entstehen. Die Gebäude sind um einen Quartiersplatz angelegt, der den zentralen Treffpunkt bildet. Durch die Orientierung der drei südlichen Wohnblöcke öffnet sich das Quartier zum Park. Die dreigeschossigen Riegelbauten bilden das Gegenstück zu den 4-5 geschossigen angrenzenden Gebäuden in der Vogesenstraße und schließen das Quartier gen Westen und den zentralen Quartiersplatz zum Königsberger Ring hin ab.

Im Zuge der neuen Bebauung soll der Kleinfeldpark als Ganzes neu gestaltet und aufgewertet werden. So entsteht eine Parkanlage, die Bewohnern aller Altersstufen zur Naherholung dient und langfristig gesichert wird.

Wie bereits 1972 im Bebauungsplan vorgesehen, soll am Königsberger Ring zwischen Reihenhausbebauung im Westen und evangelisch-methodistischer Kirche im Osten ein Parkplatz für ca. 70 Fahrzeuge entstehen. Darüber hinaus ist eine Tiefgarage unter den Neubauten vorgesehen, in der die erforderlichen Stellplätze für die Wohnungen untergebracht werden. Die Zufahrt dazu erfolgt ebenfalls über den Königsberger Ring.

Bebauungsplanverfahren

Bei dieser Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Sie soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden. Damit kann die Stadt auf den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichten. Die Offenlage des Planentwurfes hingegen erfolgt über die Dauer eines Monats. Von förmlicher Umweltprüfung, Umweltbericht und Ausgleichsregelung wird abgesehen. Schließlich wären nach der jetzigen planungsrechtlichen Situation eine Schule mit Schulhof und Sportflächen sowie ein Kindergarten möglich. Selbst ohne explizite Umweltprüfung enthält der Bebauungsplan eine Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange sowie verschiedene Festsetzungen mit ökologischem Hintergrund wie Pflanzgebote, Dachbegrünung, Versiegelungsbegrenzung o.Ä.

Die einzelnen Planungsdetails können den beiliegenden zeichnerischen und schriftlichen Unterlagen entnommen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen und auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs vom 24. September 2014 die Offenlage durchzuführen.

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.