



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

010/16

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.03.2016

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung, Aufstellungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	27.04.2016	öffentlich
2. Gemeinderat	09.05.2016	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Süd III“ in Bohlsbach wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

010/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.03.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,
Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Süd III“ in Bohlsbach soll eingeleitet werden, um die Entwicklung eines Seniorenzentrums mit einem Pflegeheim und von betreutem Wohnen zu ermöglichen.

2. Strategische Ziele

Die Vorlage dient der Erreichung von folgendem strategischen Ziel:
Ziel 5: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.

3. Bebauungsplan „Süd III“

Der seit dem 08.10.1990 rechtskräftige Bebauungsplan „Süd III“ in Bohlsbach setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA), einen Kinderspielplatz und Verkehrsflächen fest. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Süd III“ ist am 28.07.1995 in Kraft getreten. Die südlich der Bühlerfeldstraße befindlichen Festsetzungen zum Gewerbegebiet wurden bereits durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Nord“ aufgehoben. Dieser Bereich ist nun durch den Bebauungsplan „Industriegebiet Nord“ überplant.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) befinden sich Geschosswohnungsbau sowie Einzel- und Doppelhäuser. Die Bebauung auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1976/1 und 1981, auf denen Reihenhäuser festgesetzt sind, wurde bisher nicht realisiert. Auch ein Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 1976/8, das als Spielplatz ausgewiesen ist, wurde bisher nicht entsprechend dem Bebauungsplan realisiert. Dieser Bereich ist also noch unbebaut und der Bebauungsplan wurde hier noch nicht vollzogen.

4. Ortsentwicklungskonzept Bohlsbach

Im Rahmenplan des „Ortsentwicklungskonzept Bohlsbach“ aus 2010, der die informelle Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung des Stadtteils bildet, wird das Plangebiet als Baulandreserve und Maßnahmenschwerpunkt dargestellt. Es wird eine Wohnbebauung als möglich erachtet, die in Geschossigkeit und Dichte zwischen dem umgebenden Geschosswohnen und den Einfamilienhäusern vermittelt. Die Rahmenplanung sieht eine Gebäudehöhe bis maximal 4 Geschosse vor.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

010/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.03.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,
Aufstellungsbeschluss

5. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Das Paul-Gerhardt-Werk (PGW) beabsichtigt auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1976/1 und 1981 (siehe Anlage 2) ein Seniorenzentrum mit 90 Pflegeplätzen und eine Kurzzeitpflege zu errichten. Ggf. soll durch die Gemibau ergänzend betreutes Wohnen angeboten werden. Um diese Nutzung zu realisieren und ungenutzte Flächen einer Bebauung zu zuführen, soll der Bebauungsplan geändert werden.

Die Gemibau und das Paul-Gerhardt-Werk wollen hierzu einen Wettbewerb in Form eines kooperativen Dialogverfahrens für die Vergabe der Planungs- und Bauleistungen durchführen, bei dem auch der Gemeinderat und der Ortschaftsrat einbezogen werden sollen. Ziel ist, das der örtlichen Situation und den Anforderungen am besten entsprechende Planungskonzept zu entwickeln sowie ein Unternehmen zu finden, das das Vorhaben als Generalunternehmer umsetzt. Geplant ist, in einem Bewerbungsverfahren 3 bis 5 Unternehmen auszuwählen, mit denen die Planung in einem kooperativen Dialog entwickelt wird. Der Wettbewerb umfasst einen Realisierungsteil (Pflegeheim) und einen Ideenteil (betreutes Wohnen).

Städtebauliches Ziel des Verfahrens ist es, eine qualitätsvolle Bebauung zu entwickeln, die sich in die vorhandene Situation einfügt und zwischen den unterschiedlichen Nachbarschaften (Hochhaus, Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäuser) vermittelt. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) von bis zu 1,2 soll möglich sein. Eine 4-geschossige Bebauung ggf. mit Abstufungen zu den niedrigeren Nachbargebäuden erscheint vertretbar.

Ob der festgesetzte Spielplatz noch realisiert werden soll, wird im weiteren Verfahren geprüft.

6. Beschreibung des Seniorenzentrums

Nachfolgend wird das geplante Seniorenzentrum in Kurzform beschrieben. Es handelt sich um einen Auszug aus dem Auslobungstext für das Wettbewerbsverfahren des Paul-Gerhardt-Werkes e.V., Stand 14.03.2016.

Am Standort Bohlsbach soll ein Seniorenzentrum, als Pflegeheim mit 90 Plätzen durch das Paul-Gerhardt-Werk realisiert werden. Diese sollen in Wohngruppen mit je 15 Bewohnern organisiert werden. Ziel des Auslobers ist die Errichtung eines zeitgemäßen und zukunftsfähigen Seniorenzentrum, dass sich zur Aufgabe macht ein attraktiver Lebensort für Menschen in ihrer letzten Lebensphase zu sein.

Die Wohngruppen sollen als einzelne „abgeschlossene Wohnungen“ ausgebildet und mit Einzelzimmern sowie zugeordneter Sanitärzelle geplant werden. Die Wohngruppen sollen den Charakter einer „Wohnküche“ mit angeschlossenen „Wohnzimmer (= gemütliche Sitzecke mit Sofa und Fernseher)“ haben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

010/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
03.03.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,
Aufstellungsbeschluss

Das Gebäude wird über ein zentrales Eingangsfoyer betreten. Vorzugsweise im Erdgeschoss soll ein Mehrzweck-/ Veranstaltungsraum (ca. 160 qm) im Hauptgebäude oder in einem Vorbau, mit Garderobe, Abstellraum, KüchENZEILE sowie Außen-Sitzbereich geplant werden. ...

Weiter sind Büroräume und ein Sozialraum für die Mitarbeiter vorgesehen.

Als Ergänzung zum Seniorenzentrum beabsichtigt die Gemibau auf dem verbleibenden Grundstücksanteil eine altengerechte bzw. betreute Wohnanlage zu errichten. Im Rahmen der Planungen für das Seniorenzentrum soll ein Ideenkonzept entwickelt werden, wie sich eine solche Einrichtung ergänzen ließe. Unter betreutem Wohnen versteht die Ausloberin eine Wohnform mit grundsätzlich selbstbestimmter Lebensführung, bei der neben einer barrierefreien Mietwohnung die Sicherheit einer Grundversorgung und zusätzlich, im Falle des Bedarfes, weitere Dienste angeboten werden.

7. Weiteres Verfahren

In der Folge ist die Änderung des Bebauungsplans auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses vorgesehen. Der Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan kann bereits jetzt gefasst werden. Die weitere Bearbeitung erfolgt dann nach Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden.

Das endgültige Nutzungskonzept für den Bereich des Ideenteils (GemiBau) steht noch nicht fest, ggf. kann hier auch regulärer Wohnungsbau entstehen. Abhängig hiervon wird im weiteren Verfahren noch geprüft, inwieweit hierzu ein städtebaulicher Vertrag (Energiesstandard, Beteiligung an den Planungskosten) abzuschließen ist.

8. Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat hat die Planung am 22.03.2016 beraten und begrüßt das Vorhaben.

Anlagen:

1. Übersichtsplan Bebauungsplan „Süd III“ Bohlsbach
2. Wettbewerbsgebiet
3. Rechtskräftiger Bebauungsplan „Süd III“