

Produkt:	
Federführung:	FB 60 Bauen und Umwelt
Bearbeiter/in:	Schaaf
Datum:	15.07.2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen / Mitbeteiligung gem. GeschO
Magistrat der Stadt Lampertheim	27.07.2026	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	11.08.2026	
Ortsbeirat Hofheim	26.08.2026	
Stadtverordnetenversammlung	04.09.2026	

Bebauungsplan Nr. 133 „Senioren-Wohnanlage Hofheim“ – Anerkennung des geänderten Entwurfs sowie erneute Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB jeweils i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 133 „Senioren-Wohnanlage Hofheim“ (Stand: 08.07.2026) anzuerkennen und die erneute Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB jeweils i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung:

Aufgrund der demografischen Entwicklung steigt, wie auch bundesweit, der Anteil älterer Menschen in Lampertheim in den kommenden Jahren deutlich an. Gleichzeitig wächst der Bedarf an altersgerechten Wohnformen sowie Pflege- und Betreuungsangeboten. Das bestehende Angebot an Pflegeplätzen reicht bereits heute nicht aus, um den zukünftigen Bedarf vollständig abzudecken.

Die SGK GmbH (Senioren Gemeinschaft Kern) beabsichtigt daher die Errichtung eines Pflegebauernhofes mit zwei Standorten in Lampertheim. Der vorliegende Bebauungsplan betrifft den Standort Hofheim. Auf dem Grundstück Backhausstraße 11 soll eine ehemalige Hofanlage zu einer Senioren-Wohnanlage mit unterschiedlichen Wohn- und Betreuungsangeboten umgebaut und ergänzt werden.

Ergänzend ist vorgesehen, den ehemaligen Charlottenhof an der Wormser Straße zu einem Pflegebauernhof weiterzuentwickeln. Hierfür wird ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Beide Standorte bilden gemeinsam ein Gesamtkonzept zur Stärkung der Pflege, der sozialen Teilhabe sowie der generationenübergreifenden Begegnung in Lampertheim.

Das Vorhaben orientiert sich am Konzept eines Pflegebauernhofes, bei dem betreutes Wohnen, ambulant betreute Wohngemeinschaften sowie gemeinschaftliche Angebote miteinander verbunden werden. In der Hofanlage sollen rund 35 Wohneinheiten entstehen. Neben barrierefreien Wohnungen und Senioren-Wohngemeinschaften sind ein Hofladen mit Café sowie gemeinschaftlich nutzbare Begegnungsräume vorgesehen. Darüber hinaus soll ein regelmäßiger Shuttleverkehr zwischen den beiden Standorten eingerichtet werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB. Da sich das Vorhaben in der geplanten Form nicht innerhalb des bestehenden planungsrechtlichen Rahmens realisieren lässt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.10.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 133 „Senioren-Wohnanlage Hofheim“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Mit Beschluss vom 12.12.2025 wurde die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 16.03.2026 bis einschließlich 27.04.2026 statt. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen nicht ein. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens wurden verschiedene Hinweise und Anregungen vorgebracht, die im Zuge der Abwägung geprüft und berücksichtigt wurden.

Hieraus ergaben sich insbesondere folgende Änderungen des Planentwurfs:

- Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Sonstigen Sondergebiet „Senioren-Wohnanlage“ zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA);
- Anpassung der textlichen Festsetzungen und der Begründung infolge der geänderten Gebietsausweisung;
- Ergänzung der städtebaulichen Begründung für die Beibehaltung der vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ);
- Präzisierung der Planzeichnung, insbesondere hinsichtlich der Abgrenzung der Teilgebiete sowie einzelner planzeichnerischer Festsetzungen;
- Klarstellung der Festsetzungen zu Stellplätzen und Carports;
- Präzisierung der Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Dachformen sowie zu den zulässigen Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile;
- Redaktionelle Anpassungen der Begründung und der Planunterlagen.

Die im Rahmen der Abwägung vorgenommenen Änderungen, insbesondere die Änderung der Gebietsart sowie die Überarbeitung und Präzisierung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, machen eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Mit der Anerkennung des geänderten Entwurfs soll daher die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB erneut beteiligt werden.

erstellt:	gesehen:	freigegeben:
Schaaf Sachbearbeitung	Wicke Fachbereichsleitung	Nickel 1. Stadtrat

Besondere Auswirkungen auf das Klima:

Das Vorhaben entspricht dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, indem eine bereits versiegelte Innenbereichsfläche einer neuen Nutzung zugeführt wird, sowie den Grundsätzen der Raumordnung zur Verringerung der

Flächeninanspruchnahme und zur vorrangigen Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen. Die vorhandene technische und soziale Infrastruktur kann weiterhin genutzt werden. Das Vorhaben ist aus klimatischer Sicht insgesamt positiv zu bewerten, da die Innenentwicklung gestärkt, der Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden und Teilflächen entsiegelt werden.

Besondere Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche (§ 3 Kinderrechtesatzung):

Keine

Finanzielle Auswirkungen zu Lasten des städtischen Haushalts:

1.	Buchungsstelle	
	bereitgestellte Mittel	EUR
	noch verfügbare Mittel	EUR
2.	Nicht ausreichende verfügbare Mittel	
()	Bei nicht ausreichenden verfügbaren Mitteln kann die Mitteldeckung durch Mehrerträge / Wenigeraufwendungen in Höhe von bei der Buchungsstelle erfolgen.	EUR
()	Die Mitteldeckung muss in Höhe von durch über- / außerplanmäßige Bewilligung gemäß Beschlussvorschlag erfolgen	EUR
3.	Investitionsmaßnahmen	
()	Die bisherigen Auftragsvergaben bewegen sich im Rahmen des Kostenvoranschlages und es ist derzeit keine Überschreitung der Gesamtkosten erkennbar.	
()	Die bisherigen Auftragsvergaben lassen erkennen, dass die ursprünglich projektierten Mittel nicht ausreichend sein werden. Nach dem derzeitigen Stand werden sich die Gesamtkosten um erhöhen.	EUR
4.	Folgekosten	
()	Die Maßnahme verursacht keine Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren	
()	Die Maßnahme verursacht Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren, bestehend aus	
	Personalaufwendungen	EUR
	Betriebs- und Unterhaltungsaufwendungen	EUR
	Finanzierungsaufwendungen	EUR
	Sonstige Aufwendungen	EUR
5. (X)	Keine finanziellen Auswirkungen	
Die Begründung für die Entstehung der Folgekosten ist aus dem Vorlagentext zu entnehmen.		