



# Beschlussvorlage

Amt: 61 Löhr	Datum: 23.01.2019	Az.: - 0687/Lö	Drucksache Nr.: 31/2019
-----------------	-------------------	----------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	13.02.2019	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	25.02.2019	beschließend	öffentlich	

## Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

## Eingangsvermerke

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

Betreff:

- Einfacher Bebauungsplan LUDWIG-FRANK-STRASSE
- Aufstellungsbeschluss
- Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Planungsziele

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans LUDWIG-FRANK-STRASSE gemäß § 30 (3) BauGB wird beschlossen.
2. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
3. Die Planungsziele vom 23. Januar 2019 werden gebilligt.

Anlage(n):

- Bestandsplan
- Planungsziele

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.			

## Sachdarstellung:

Die Baugenossenschaft Lahr möchte das unbebaute 2.736 m<sup>2</sup> große Grundstück mit der Flurstücksnummer 9290 (Ecke Ludwig-Frank-/Roonstraße) mit einem Mehrfamilienhaus bebauen. Entsprechend der vorliegenden Planung soll ein rund 50 m langer viergeschossiger Baukörper mit Garagengeschoss entstehen. Insgesamt sind hier 24 Wohneinheiten geplant. Die Bauantragsunterlagen liegen der Stadt seit dem 29.11.2018 vor. Der Baubeginn wird im Verlauf des Jahres 2019 angestrebt.

Die planerische Konzeption wurde durch den Architekten und die Bauherren nichtöffentlich im Technischen Ausschuss am 12. September 2018 vorgestellt und ausführlich diskutiert. Strittige Punkte waren die Dimensionen des Gebäudes und die Frage der Einhaltung der Sozialwohnungsquote. Dabei erklärte die Baugenossenschaft, dass und warum sie die Quote nicht erfüllen wird, weder für den projektierten Neubau noch ersatzweise für andere Gebäude in ihrem Besitz. An dieser Haltung hat sich trotz nochmaliger Gespräche nichts geändert. In nichtöffentlicher Sitzung am 16. Januar 2019 bekräftigte der Technische Ausschuss einhellig, auch für dieses Vorhaben an der Quote festzuhalten.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Notwendigkeit ist hier gegeben, insbesondere um die Sozialwohnungsquote durchzusetzen. Der dringende Bedarf an bezahlbarem Wohnraum spricht für die Festsetzung von Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, entsprechend § 9 (1) Ziffer 7 BauGB. Die Stadt geht dabei davon aus, dass zumindest für Teile dieser Flächen dann auch wirklich entsprechende Bindungen eingegangen werden, wie es ihren baupolitischen Grundsätzen zur Sicherung der Verfügbarkeit von preiswertem Wohnraum entspricht.

Diesem Ziel entspricht auch die vertragliche Übernahme entsprechender Verpflichtungen durch den Vorhabenträger, selbst wenn sich dies im Ergebnis auf weniger Flächen, dafür aber durch eine konkrete Bindungspflicht bezieht.

Zunächst soll nun der Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan LUDWIG-FRANK-STRASSE gefasst werden. Er kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Zur Sicherung dieser Planung soll neben dem Aufstellungsbeschluss eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen werden.

Auf dieser Grundlage und entsprechend den damit konkretisierten Planungszielen können Baugenossenschaft und Stadt einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 (1) Satz 1 Ziffer 2 BauGB vereinbaren, insbesondere zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie zum Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung. Nach Vertragsschluss kann die Baugenehmigung im Wege einer Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, der beschriebenen Vorgehensweise zuzustimmen.

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.