



Beschlussvorlage

Amt: 61 Fink	Datum: 30.01.2019	Az.: -0680/Fk	Drucksache Nr.: 43/2019
-----------------	-------------------	---------------	-------------------------

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 LUDWIGSTRASSE
- Aufstellungsbeschluss
- Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Planungsziele

Beschlussvorschlag:

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

Anlage(n):

- Bestandsplan mit Geltungsbereich
- 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 neue Eigentümerin der ehemaligen Druckerei in der Ludwigstraße möchte das Bestandsgebäude erhalten und dieses zu einem Mehrfamilienwohnhaus mit 20 Wohneinheiten umbauen. Das Flurstück 20215 ist ca. 3.600 m² groß. Das Bestandsgebäude steht mit dem Giebel zur Ludwigstraße, es ist ca. 40 m lang und ca. 16 m tief. Der Umbau soll baldmöglichst in 2019 starten. In einem weiteren Bauabschnitt sollen zwei weitere Neubauten mit Wohnungen westlich und südlich des Bestandsgebäudes errichtet werden. Für die beiden Neubauten sind Tiefgaragen geplant. Die politisch geforderte Sozialwohnungsquote wird von den Bauherren akzeptiert.

Die planerische Konzeption wurde durch die Bauherren nichtöffentlich im Technischen Ausschuss am 16. Januar 2019 vorgestellt und ausführlich diskutiert. Grundsätzlich gab es eine positive Resonanz. Diskutiert wurden der Grad der Überbauung durch die Neubauten und der Stellplatzschlüssel für das Bestandsgebäude.

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 die Bauherren in einem noch auszuarbeitenden Städtebaulichen Vertrag, selbst wenn sich dies im Ergebnis auf weniger Flächen, dafür aber auf eine konkrete Bindungspflicht bezieht.

Zunächst soll nun der Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan LUDWIGSTRASSE gefasst werden. Er kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Geltungsbereich wird durch die Ludwigstraße im Norden, die Gutleutstraße im Osten und durch die Sofienstraße im Süden begrenzt. Er umfasst die Flurstücke 20212/1, 20213, 20213/1, 20215, 20215/1, 20217, 20217/1 und 20217/2 der Gemarkung Lahr. 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 die Bauherren mit der 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 für das Bestandsgebäude 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.