

1. Teilbebauungsplan HEILIGENBREITE-NORD, 5. Änderung (Bereich südlich der Schutter)

Planungsziele

Rechtsverordnung Gewässerrandstreifen

Mit Rechtsverordnung vom 4.11.2013 ist für den innerörtlichen Bereich beidseitig der Schutter ein Gewässerrandstreifen von 10 m Breite festgelegt. Diese Rechtsverordnung betrifft den „Schutterknick“ im Geltungsbereich des 1. Teilbebauungsplans HEILIGENBREITE-NORD, 5. Änderung. In der angestrebten 3. Offenlage ist die Festlegung des Gewässerrandstreifens ein unabdingbares Planungsziel.

Sozialwohnungsquote beim Wohnungsneubau

Der Gemeinderat der Stadt Lahr hat am 24. Juli 2017 die baulandpolitischen Grundsätze der Stadt beschlossen (Drucksache 107/2017). Dazu gehört die Einführung einer Sozialwohnungsquote beim Wohnungsneubau.

Folgendes Planungsziel beinhaltet die angestrebte 3. Offenlage:

1. 40% der Gesamtwohnfläche auf dem ehemaligen Betriebsgelände der St. Johannisdruckerei im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als förderbarer Wohnungsbau auszuführen. Das heißt, gemäß § 9 (1) Nummer 7 BauGB sind hier nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln für den sozialen Wohnungsbau gefördert werden könnten. Insoweit müssen die Gebäude die Voraussetzungen (z. B. Wohnungsgröße, Ausstattung) für den geförderten Wohnungsbau einhalten, die in den jeweils geltenden Förderbedingungen des Landes Baden-Württemberg festgelegt sind.

Der definierte Prozentsatz wird nicht zeichnerisch verortet, sondern ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans räumlich flexibel. Seine Einhaltung ist in einer Gesamtwohnlächenaufstellung rechnerisch nachzuweisen.

2. Wenn der Bauherr sich vertraglich verpflichtet, unter Berücksichtigung der beschlossenen Sozialwohnungsquote geförderten Wohnungsbau auf 20% der Gesamtwohnläche herzustellen und entsprechend zu nutzen, wird der im Bebauungsplan festgesetzte Prozentsatz für den förderbaren Wohnungsbau ebenfalls auf 20% gesenkt.

Veränderung der Planungskonzeption

Der heutige Eigentümer strebt eine stärkere Verdichtung an. Um den ruhenden Verkehr unterzubringen, ist die Tiefgarage deutlich zu vergrößern.

Auf Grund des Baus der Lärmschutzwände an der DB-Rheintalstrecke im Rahmen der Lärmvorsorge ist das Lärmgutachten zu aktualisieren.

Voraussichtlich wird auch das Thema Hochwasser geprüft werden müssen, dies war zum Zeitpunkt der zweiten Offenlage noch kein Thema.