



Beschlussvorlage

Amt: 61 Vollenweider/Fink	Datum: 23.05.2019	Az.: 0690/Vo	Drucksache Nr.: 135/2019
------------------------------	-------------------	--------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	26.06.2019	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	08.07.2019	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

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

Betreff:

Einfacher Bebauungsplan LUDWIGSTRASSE
- Konzeptvorstellung Teilbereich ehemalige Druckerei

Beschlussvorschlag:

1. Das städtebauliche Konzept wird Grundlage für das anstehende Bebauungsplanverfahren.
2. Den hiermit vorgestellten Planungszielen wird zugestimmt.
3. Nach Abschluss des Städtebaulichen Vertrages kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre für den Umbau des Bestandsgebäudes erteilt werden.

Anlage(n):

- Planungskonzept Umbau Druckerei und Neubau

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 Firma Südheim aus Ettlingen hat das Flurstück 20215 erworben und beabsichtigt eine Umnutzung des Bestandsgebäudes der alten Druckerei zu Wohnungen und sieht zusätzlich eine Nachverdichtung auf dem Grundstück in Form von zwei Mehrfamilienhäusern vor.

Am 25.02.2019 beschloss der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan LUDWIGSTRASSE mitsamt einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planungsziele für einen größeren Bereich zwischen der Ludwigstraße und der Sofienstraße. Der gesamte Planbereich umfasst die Flurstücke 20212/1, 20213, 20213/1, 20215, 20215/1, 20217, 20217/1 und 20217/2 der Gemarkung Lahr. Die Planungsziele sind zum einen die Sicherung der Sozialwohnungsquote und zum anderen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planbereich.

Die Eigentümerin stimmt der Erfüllung der Sozialwohnungsquote zu und ist bereit den Städtebaulichen Vertrag zu unterzeichnen.

Zwischenzeitlich wurde die Planung überarbeitet und weiterentwickelt:

- a) 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. Der Umbau kann nach § 34 Baugesetzbuch genehmigt werden.
- b) Als weitere Maßnahme sollen in einem zweiten Bauabschnitt zwei Neubauten mit Wohnungen errichtet werden. Das Bauvolumen hierfür soll über den Bebauungsplan definiert werden. Der Neubau parallel zum Bestandsgebäude (Haus Ludwig) ist mit 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit Satteldach geplant. Die Firsthöhe ist ca. 20 cm höher als das Bestandsgebäude. Der 2. Neubau (Haus Sofie) soll ein Vollgeschoss weniger aufweisen.
- c) Geändert wurde die Planung zur Tiefgarage. Es ist nun eine Tiefgarage vorgesehen, die unter den Neubauten ausgeführt wird und so vergrößert wurde, dass sie auch Stellplätze für das Bestandsgebäude zur Verfügung stellen kann.
- d) Die Sozialwohnungsquote wird vom Bauherrn akzeptiert und über einen Städtebaulichen Vertrag rechtlich gesichert.

Im Bestandsgebäude sollen 20 Wohneinheiten entstehen. Im Haus Ludwig 14 Wohnungen und im Haus Sofie 8 Wohnungen. Somit sind 42 Wohnungen geplant, Sozialwohnungen sollen sowohl im Bestandsgebäude als auch im Haus Ludwig entstehen.

Es sind 59 Stellplätze vorgesehen, 44 in einer Tiefgarage und 15 oberirdische Stellplätze. Für das Bestandsgebäude fordert die Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung einen Stellplatz pro Wohneinheit. Die vorgelegte Lösung schafft einen Schlüssel von 1,3 Stellplätzen pro Wohneinheit. Für die Neubauten wird durch den Bebauungsplan der geforderte Schlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung festgesetzt und auch bereits von der Planung erfüllt. Da das Grundstück sehr verkehrsgünstig liegt, könnten auch - bei einem geringeren Bedarf nach Herstellung und Bezug der Wohnungen - oberirdische Stellplätze zu Grünflächen entsiegelt werden.

In der Mitte des Gesamtgrundstücks befindet sich der notwendige Spielplatz, der von allen Gebäuden gut erreichbar ist.

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, der die üblichen Regelungen zur Kostentragung und auch die Regelungen zur Sozialwohnungsquote enthält.

Die Verwaltung empfiehlt, eine Ausnahme von der Veränderungssperre zu erteilen, wenn der Städtebauliche Vertrag wirksam ist und damit gewährleistet ist, dass das Ziel der Schaffung auch preisgünstiger Wohnungen durch die Bebauungsplanaufstellung erreicht wird.

Das vorgestellte Planungskonzept für das Flurstück 20215 dient als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes LUDWIGSTRASSE.

Die Verwaltung schlägt vor, der beschriebenen Vorgehensweise zuzustimmen.

Guido Schöneboom

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit zu den einzelnen Tagesordnungspunkten selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich **in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben** und **in der nicht-öffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen**. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.