



Beschlussvorlage

Amt: 61 Vollenweider	Datum: 29.05.2020	Az.: 0690/Vo	Drucksache Nr.: 139/2020
-------------------------	-------------------	--------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	24.06.2020	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	06.07.2020	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

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

Betreff:

- Bebauungsplan NEUWERKHOF**
- Aufstellungsbeschluss
 - Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
 - Planungsziele

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans NEUWERKHOF gemäß § 30 BauGB wird beschlossen.
2. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
3. Die Planungsziele vom 29.05.2020 werden gebilligt.

Anlage(n):

- Planungsziele
- Bestandsplan mit Geltungsbereich
- Lageplan mit privatem Bauvorhaben

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:

In der Straße Neuwerkhof liegt ein Bauantrag vor, der die Kriterien der wohnungsbaupolitischen Ziele der Stadt Lahr in Bezug auf Sozialwohnungen erfüllt.

Für das Flurstück 9208, Neuwerkhof 5, ist der Umbau des Bestandsgebäudes sowie die Umnutzung in Wohnungen vorgesehen. Im Bestandsgebäude sollen 10 Wohneinheiten auf 2 Vollgeschossen und einer Geschossfläche von rund 950 m² entstehen. Die Parkierung ist oberirdisch mit 16 Stellplätzen geplant. Weitere Flächen für potenzielle Bauvorhaben in ähnlicher Größenordnung sind in der Nachbarschaft vorhanden.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. 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 in einem Städtebaulichen Vertrag dann auch wirklich entsprechende Bindungen eingegangen werden, wie es den baulandpolitischen Grundsätzen der Stadt zur Sicherung der Verfügbarkeit von preiswertem Wohnraum entspricht.

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

Zunächst soll nun der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan NEUWERKHOF gefasst werden. Er kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Plangebiet liegt zwischen der Roonstraße und Neuwerkhof und umfasst 8 Flurstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 6000 m².

Auf dieser Grundlage und entsprechend den damit konkretisierten Planungszielen können der Bauherr und die Stadt einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 Absatz 1 Satz 1 Ziffer 2 BauGB vereinbaren, insbesondere zur Deckung des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum.

Eine Bebauungsplanaufstellung ist außerdem aufgrund der besonderen Umgebungsstruktur erforderlich. Die historische und teilweise denkmalgeschützte Umgebungsbebauung erfordert einen angemessenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und gleichzeitig die Sicherung der historischen Denkmaleigenschaft der Bestandsgebäude weit über die Möglichkeiten der Steuerung des § 34 BauGB hinaus. Weitere offene Fragen zur Erschließung, Anzahl der Stellplätze und Dichte sollen über den Bebauungsplan geregelt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, dieser Vorgehensweise und den Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Tilman Petters

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.