



# Beschlussvorlage

Amt: 61 Wurth	Datum: 27.05.2020	Az.: - 0684/KW/Lö	Drucksache Nr.: 133/2020
------------------	-------------------	----------------------	--------------------------

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

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans OBERTORSTRASSE gemäß § 30 BauGB wird beschlossen.
2. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
3. Die Planungsziele vom 27.05.2020 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:

Im Bereich der Obertorstraße liegt aktuell eine Bauvoranfrage vor, welche die Kriterien der wohnungsbaupolitischen Ziele der Stadt Lahr in Bezug auf Sozialwohnungen erfüllt. Weitere Flächen für potenzielle Bauvorhaben in ähnlicher Größenordnung sind in der Nachbarschaft vorhanden. In dem Bereich ist kein Bebauungsplan vorhanden.

Für die Flurstücke 1134 und 1134/7, Obertorstraße, ist der Umbau des Bestandsgebäudes sowie ein Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit Carportanlage vorgesehen. Im Bestandsgebäude sollen 3 Wohneinheiten auf 2 Vollgeschossen und einer Geschossfläche von ca. 458 m<sup>2</sup> entstehen. Der Neubau wird mit insgesamt 12 Wohneinheiten, 3 Vollgeschossen und einer Geschossfläche von ca. 1.155 m<sup>2</sup> geplant. Die Parkierung erfolgt oberirdisch mit 15 Stellplätzen.

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 entspricht 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 OBERTORSTRASSE gefasst werden. Er kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Plangebiet umfasst 10 Grundstücke ohne Straßen mit einer Gesamtgröße von ca. 1,56 ha.

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 Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie zum Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung.

Ein weiterer Grund für einen Bebauungsplan ist die Besonderheit des Plangebietes. Es handelt sich hier um ein städtebaulich, historisch und stadökologisch hochwertiges Quartier. Die Villenbebauung der Gründerzeit mit den parkähnlichen Gärten erfordert über die Möglichkeiten des § 34 BauGB hinausgehend eine gut abgestimmte Steuerung der ergänzenden Bebauung.

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.