



Beschlussvorlage

Amt: 61 Gauggel	Datum: 16.09.2020	Az.: - 0691/Ga	Drucksache Nr.: 243/2020
--------------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	07.10.2020	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	19.10.2020	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

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

Betreff:

- Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL
- Aufstellungsbeschluss
- Planungsziele

Beschlussvorschlag:

1. Für den im beigefügten Bestandsplan umgrenzten Bereich wird die Aufstellung des Bebauungsplans ROTH-HÄNDLE-AREAL gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.
2. Die Planungsziele vom 16. September 2020 werden gebilligt.

Anlage(n):

- Bestandsplan
- Planungsziele
- Übersichtsplan von 1913
- Schnitt Haus 4 (Kantine)
- Anlage 0

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:

Das rund 6,3 ha große Plangebiet umfasst im Wesentlichen das geschichtlich geprägte und bisher hauptsächlich gewerblich genutzte Gelände der ehemaligen „Badischen Tabakmanufaktur Roth-Händle“ sowie die nord-westlich angrenzende Wohnbebauung an der Tramplerstraße. Es wird durch die Werderstraße im Osten, durch den Sportplatz und die Wohnbebauung in der Johann-Sebastian-Bach-Straße und den Friedrich-Maurer-Park im Westen und durch die Tramplerstraße im Norden begrenzt.

Für einen Teil der Gebäude konnten nach Aufgabe der Tabakfabrik bereits neuen Nutzungen gefunden werden. Die teilweise noch leerstehenden Gebäude im Innenbereich des Areals sollen nun aufgewertet und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Vor der Sitzung des Technischen Ausschusses am 15. Juli 2020 fand ein Vor-Ort Termin statt, bei dem ein erster Eindruck über die angedachte Planung gewonnen werden konnte. Neben der Modernisierung und Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude sollen auch Neubauten entlang der Tramplerstraße und der Werderstraße entstehen. Da gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 24. Juli 2017 die Sozialwohnungsquote in diesem Plangebiet Anwendung findet, soll der nachzuweisende geförderte Wohnraum in den Neubauten hergestellt werden.

Weiterhin ist angedacht die bisherige Kantine, im Hofbereich des Areals, durch ein Bürogebäude mit Cafeteria zu ersetzen. Das derzeitige Gebäude ist eingeschossig mit einer Höhe von 5,42 m. Die Planung sieht einen 2-geschossigen Baukörper mit einem Staffelgeschoss vor. Die Bauherren gehen davon aus, dass für eine attraktive Gewerbeimmobilie eine Mindestfläche von 3000 m² vorhanden sein muss. Mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss würden an dieser Stelle rund 2.800 m² zur Verfügung stehen. Die Gebäudehöhe würde dann 11,40 m betragen. Diese Verdopplung der Gebäudehöhe sieht die Verwaltung, im Hinblick auf die umliegende denkmalgeschützte Sachgesamtheit kritisch. Im Übersichtsplan von 1913 ist die ursprüngliche Anordnung der Gebäude um einen freien Hofbereich zu erkennen. Das Bestandsgebäude aus den 60er/70er Jahren ordnet sich bisher mit 1 Vollgeschoss dieser Struktur unter. Daher wird vorgeschlagen, die Geschossigkeit des Neubaus auf 2 Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8 m zu beschränken.

Auch die Fabrikhalle im Süden des Areals soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Keller- und Erdgeschoss sollen zukünftig als Parkplatzfläche dienen. Für die weiteren Geschosse ist eine Nutzung als betreutes Wohnen angedacht.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird für den im Bestandsplan umgrenzten Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Da die zulässige Grundfläche allerdings mehr als 20.000 m² umfasst, ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchzuführen. Demnach muss geprüft werden, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Diese Prüfung wird derzeit durchgeführt. Danach entscheidet sich auch, ob der Flächennutzungsplan geändert oder berichtigt werden muss. Derzeit wird für diesen Bereich im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Zunächst soll nun der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL gefasst und die Planungsziele beschlossen werden.

Die Planungsziele beinhalten die Festlegung zum geförderten Wohnen, den Stellplatzschlüssel für Pkw und Fahrräder sowie die Aussagen zu den Gebietsarten. Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses und der Planungsziele können der Bauherr und die Stadt Lahr einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 Absatz 1 Satz 1 Ziffer 2 BauGB vereinbaren sowie den Bebauungsplanentwurf erstellen. Der Bebauungsplan wird im Auftrag der Bauherren durch ein privates Planungsbüro aus Freiburg ausgearbeitet werden.

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.