

Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL

Derzeitige Planungsziele

Die Gemeinde kann einen Bebauungsplan aufstellen, sofern dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Für eine maßvolle Nachverdichtung der besonderen städtebaulichen Strukturen im Bereich Industriebhof/Tramplerstraße besteht dieses Erfordernis.

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.

Der zu erstellende Bebauungsplan ROTH-HÄNDLE-AREAL beinhaltet dementsprechend folgende Planungsziele:

1. Die ergänzende Bebauung in diesem Bereich bedarf einer gut abgestimmten Steuerung. Sie muss die städtebaulichen, historischen und stadtoökologischen Strukturen berücksichtigen. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sollen eine Nachverdichtung ermöglichen, die dennoch den besonderen Charakter des Quartieres beibehält.
2. Innerhalb des Geltungsbereichs werden zwei unterschiedliche Baugebiete festgesetzt. Neben einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird auch ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Um sicherzustellen, dass weiterhin eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und anderen Einrichtungen bestehen bleibt, wird festgesetzt, dass ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzung zu verwenden ist.
3. 40% der Gesamtwohnfläche 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.

4. 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.

5. Es wird ein auf die Wohnfläche bezogener Stellplatzschlüssel festgesetzt. Weiterhin wird danach unterschieden, ob Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden. Der Stellplatzschlüssel wird demnach wie folgt festgesetzt:
 - für geförderte Wohneinheiten bis 50 m² Wohnfläche (ohne Terrassen) wird 1 Pkw Stellplatz pro Wohneinheit gefordert
 - für geförderte Wohnungen ab 51 m² oder mehr Wohnfläche und für nicht geförderte Wohneinheiten bis 50 m² (ohne Terrasse) werden 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert
 - für nicht geförderte Wohnungen ab 51 m² oder mehr Wohnfläche werden 1,5 Stellplätze gefordert

6. Für Mehrfamilienhäuser wird ein von der Wohnungsgröße abhängiger Stellplatzschlüssel für Fahrräder festgesetzt. So wird für Mehrfamilienhäuser je angefangene 40 m² Gesamtwohnfläche 1 Fahrradstellplatz gefordert, mindestens jedoch 1 Fahrradstellplatz je Wohneinheit.