



Beschlussvorlage

Amt: 61 Wurth	Datum: 17.02.2021	Az.: - 0684/KW	Drucksache Nr.: 27/2021
------------------	-------------------	----------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	10.03.2021	vorberatend	öffentlich	13 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 1 Enthaltung
Gemeinderat	22.03.2021	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Mitwirkung						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Stabsstelle Recht
Behandlung in der Vorlagenkonferenz am 24.02.2021, Freigabe durch den Oberbürgermeister					

Betreff:

Bebauungsplan JAMMSTRASSE

- Aufstellungsbeschluss
- Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Planungsziele
- Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans JAMMSTRASSE gemäß § 30 BauGB wird beschlossen.
2. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
3. Die Planungsziele vom 17.02.2021 werden gebilligt.

Anlage(n):

- Planungsziele
- Geltungsbereich
- Lageplan
- 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.			

Angaben über finanzielle und personelle Auswirkungen

- Die Maßnahme hat keine finanziellen und personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50 T EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20 T EUR
- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Tabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung enthalten oder als Anlage beigefügt

-In diesen Fällen ist die Tabelle nicht auszufüllen-

Finanzielle und personelle Auswirkungen (Prognose)						
<input checked="" type="checkbox"/> Investition	Nicht investive <input type="checkbox"/> Maßnahme oder Projekt	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
		in EUR				
Investition/ Auszahlung	Aufwand/ Einmalig verminderter Ertrag					
Zuschüsse/Drittmittel (ohne Kredite)	Ertrag / Einmalig ver- minderter Aufwand					
SALDO: Finanzierungs- bedarf: Eigenmittel oder Kredite	SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)					
Folgekosten p.a. / Aufwendungen und Erträge		Jährlich ab Inbetriebnahme / nach Abschluss der Maßnahme in EUR				
Aufwand (inklusive Personalmehrkosten, s.u.) / Verminderung von Ertrag						
Ertrag / Verminderung von Aufwand						
SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)						
Personalmehrbedarf (dauerhaft) Stelle / Bezeichnung		Entgeltgruppe/ Be- soldungsgruppe	Arbeitgeberaufwand p.a. (Lohn- und Nebenkosten) in EUR			
1.						
2.						
3.						
		SUMME Personalmehrkosten (dauerhaft)				
Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt?						
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten <input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten (Erläuterung in der Begründung) <input type="checkbox"/> Nein						
Ist die Maßnahme in der mittelfristigen Planung berücksichtigt?						
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten <input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten (Erläuterung in der Begründung) <input type="checkbox"/> Nein						

Sachdarstellung:

Im Bereich Jammstraße/Geigerstraße ist ein Bauvorhaben geplant, das die Kriterien der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Lahr in Bezug auf Sozialwohnungen erfüllt.

Die aktuelle Planung sieht vor, die Bestandsgebäude zu entfernen und durch einen Neubau zu ersetzen. Ausgenommen davon ist das Gebäude Geigerstraße 4, welches bereits saniert ist und daher bestehen bleibt. Direkt an der Jammstraße soll eine zweigeschossige Kita mit 5 Gruppen integriert werden. Eine Zeile mit Wohnungen schließt direkt an die bestehende Brandwand in der Jammstraße an. Drei ergänzende Häuser mit jeweils 4 Geschossen entstehen im Innenhof. Die drei Häuser im Innenhof sind auf dem Flurstück 4197/1 geplant. Insgesamt sind für das Plangebiet 55 Wohneinheiten, verteilt auf 4 Gebäude, geplant. Die Wohnungsgrößen bieten ein Spektrum von 2- bis 4-Zimmerwohnungen (55 m² - 105 m²).

Die Projektträgerin plant derzeit noch ein anderes Bauvorhaben (Hochstraße), welches ebenfalls die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Lahr in Bezug auf die Sozialwohnungsquote erfüllt. In der Vorlage Drucksache Nr. 283/2020 wurde beschlossen, dass in diesem Wohnquartier kein geförderter Mietwohnraum zu schaffen ist. Stattdessen werden 30 % der Wohnungsfläche vom Bauvorhaben „Hochstraße“ als geförderter Mietwohnraum beim Bauvorhaben „Jamm-/Geigerstraße“ zusätzlich geschaffen.

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 JAMMSTRASSE gefasst werden. Er kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Plangebiet liegt zwischen der Jammstraße und der Geigerstraße und umfasst 2 Flurstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 6.350 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.

Der vom Gemeinderat beschlossene Mustervertrag wird mit der zusammengelegten Sozialwohnungsquote aus den beiden Bauvorhaben Jamm- und Hochstraße mit der Projektträgerin abgeschlossen.

In der Sitzung am 10. März 2021 wird die Projektträgerin den Planungsstand vorstellen.

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.