

## **Bebauungsplan OFFENBURGER STRASSE WEST** **Planungsziele**

Der nach § 30 BauGB zu erstellende Bebauungsplan OFFENBURGER STRASSE WEST beinhaltet folgende Planungsziele:

1. Zur Umsetzung und Sicherung des Einzelhandelskonzeptes soll dieser Bebauungsplan aufgestellt werden. Der größte Supermarkt in Lahr soll zukünftig bei Nutzungsänderungen einer Steuerung unterliegen. Diese greift zwar erst bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen. Eine solche liegt aber beispielsweise vor, wenn – wie nach dem Verkauf der deutschen Real-Märkte wohl angestrebt – eine Aufteilung in kleinere Einheiten erfolgt. Diese würde – entgegen dem Märktekonzept der Stadt – eine noch größere Bedrohung der Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt bedeuten und ist deshalb dringend zu verhindern. Eine Genehmigungssituation nach § 34 BauGB wie bisher ist deshalb und alleine schon aufgrund der schieren Größe von Areal und Bebauung nicht mehr vertretbar. Zur Fortführung der bestandsgeschützten Nutzung dringend notwendige Genehmigungen können im Einzelfall differenziert zugelassen werden.

Weiteres Ziel ist, dass die Flächen effizienter genutzt werden, indem eine mehrgeschossige Bebauung angestrebt wird. Dazu gehört auch eine Änderung beim ruhenden Verkehr. Nach den Planungsvorstellungen der Stadt wird - analog zum schräg gegenüberliegenden Lidl-Grundstück - eine intensivere Nutzung der Grundstücke im Sinne des Flächensparens angestrebt.

Auch eine optische Aufwertung entlang der B 3 wird als dringend notwendig angesehen. Die Ziele sind im weiteren Planungsprozess weiter zu konkretisieren und auszuarbeiten.

Jeglicher in diesem Sinne nicht notwendiger Verfestigung der Situation und vor allem jeglicher Änderung zum Schlechteren soll mit den Mitteln der Sicherung der Bauleitplanung begegnet werden.

2. 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.

Die Stadt bekräftigt auch für das Plangebiet ausdrücklich ihr Planungsziel, geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Dazu sollen auch die neuen gesetzgeberischen Möglichkeiten genutzt und hinsichtlich der nicht für Einzelhandel beanspruchten bzw. vorgesehenen Fläche ein einfacher

Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2d BauGB aufgestellt werden. Das in den nächsten Tagen in Kraft tretende Baulandmobilisierungsgesetz – BauGB-Novelle 2021 – sieht diese neue Möglichkeit der Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan über bisher nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen vor:

*Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:*

- 1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;*
- 2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen;*
- 3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltende Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird;*

Nach Z. 3 können jetzt also nicht mehr nur wie bisher förderbare Wohnungen festgesetzt werden, sondern kann Baurecht ausdrücklich von der vertraglichen Unterwerfung unter die Bestimmungen des geförderten Wohnungsbaus abhängig gemacht werden. Die Stadt sieht sich mit dieser Neuerung in ihren bisherigen Bestrebungen für die Schaffung preisgünstigen, insbesondere geförderten Wohnraums nachdrücklich bestätigt und möchte daher ab sofort auch diese Möglichkeiten ausschöpfen.

Damit stehen dann möglicherweise einfacher Bebauungsplan für den Wohnungsbau und qualifizierter Bebauungsplan für die Einzelhandelsfläche nebeneinander. Ob die Zusammenfassung in einem einzigen Planwerk möglich ist, bleibt noch zu prüfen. Erforderlichenfalls kann die Teilung des Bebauungsplans bis zum Offenlagebeschluss erfolgen, sonst mit erneuter Offenlage, was möglichst zu vermeiden ist.

Auch hinsichtlich dieser Planungsziele soll die Schaffung vollendeter Tatsachen dadurch abgewendet werden, dass die Stadt von den Mitteln der Sicherung der Bauleitplanung Gebrauch macht.

3. Wenn der Bauherr sich vertraglich verpflichtet, unter Berücksichtigung der beschlossenen Sozialwohnungsquote geförderten Mietwohnungsbau auf 20% der Gesamtwohnfläche herzustellen und entsprechend zu nutzen, wird der im Bebauungsplan festgesetzte Prozentsatz für den förderbaren Mietwohnungsbau ebenfalls auf 20% gesenkt.