



Beschlussvorlage

Amt: 61 Löhr	Datum: 28.06.2021	Az.: - 0687/Lö	Drucksache Nr.: 52/2021
-----------------	-------------------	----------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	13.07.2021	vorberatend	nichtöffentlich	12 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 1 Enthaltung
Gemeinderat	19.07.2021	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Mitwirkung						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Stabsstelle Recht
Behandlung in der Vorlagenkonferenz am 30.06.2021, Freigabe durch den Oberbürgermeister					

Betreff:

Bebauungsplan BÄDLEWEG
- Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Dem Städtebaulichen Vertrag wird zugestimmt.
2. Die Zustimmung gilt auch für eventuell bis zur Vertragsunterzeichnung noch notwendig werdende Änderungen, sofern diese nicht in die wesentlichen Grundzüge der Vertragskonditionen eingreifen.
3. **Zumindest die südliche Hälfte des Straßengrundstücks Flst. Nr. 314/4 hat in der Wiederherstellung komplett über die Eichner Baugesellschaft mbH zu erfolgen, so dass sich die Tiefbaukosten der Stadt Lahr auf die nördliche Hälfte, die von der Baustelle nicht berührt wird, beschränken.**

Anmerkung: Der Technische Ausschuss hat in seiner Sondersitzung am 13.07.2021 den Beschlussvorschlag Nr. 3 hinzugefügt und empfiehlt dem Gemeinderat diesem Vorschlag zuzustimmen.

Anlage(n):

- Städtebaulicher Vertrag
- Gebäudeplanung
- Freiraumplanung
- Lageplan öffentlicher Raum
- 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:

Zur Verwirklichung diverser städtebaulicher Ziele und insbesondere der Sozialwohnungsquote bei Wohnungsneubau fasste der Gemeinderat am 14. Dezember 2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan BÄDLEWEG. Mindestens 20 % der Wohnungsfläche sind als sozialer Mietwohnraum mit mindestens 15-jähriger Preisbindung anzubieten. Als sozialer Wohnraum gilt Wohnraum, der die Förderbedingungen des Landes für preisgebundenen Wohnraum erfüllt.

Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt, auf den Flurstücken 310/3 und 311 (teilweise) im Bädleweg das Bestandgebäude (ehemaliger katholischer Kindergarten) sowie den Parkplatz zu entfernen und das Gesamtgelände mit vier Wohngebäuden neu zu bebauen. Auf dem Grundstück sollen in innenstadtnaher Lage ca. 45 neue Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage entstehen. Die damit zu schaffenden ca. neun Sozialwohnungen sind über einen Städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Nach einer längeren Planungs- und Abstimmungsphase liegt seit dem 26. Mai nun der Bauantrag vor. Das Vorhaben war vor allem aufgrund seiner direkten Nachbarschaft zum Aktienbad bereits Gegenstand mehrerer kontroverser Erörterungen im Technischen Ausschuss sowie im Gemeinderat. In seiner Sitzung am 10. Februar 2021 fasste der Technische Ausschuss folgende Beschlüsse zu den Entwurfsinhalten und dem weiteren Vorgehen. Die jeweiligen Sachstände dazu sind in kursiver Schrift von der Verwaltung hinzugefügt.

1. Wenn die folgenden Planungsziele der weiteren Bauplanung zugrunde gelegt werden, wird eine Realisierung des Bauvorhabens unterstützt:

a) Grundprinzip der Planung ist die Maximierung des Abstandes von Tiefgarage und Gebäude zum Aktienbad. In der Konsequenz soll ein durchgehender qualitätsvoller Grünstreifen entstehen. Dies setzt eine Einigung mit dem Aktienbadverein über eine teilweise Einbeziehung dessen Grundstücks voraus. Ein Freiraumplaner ist zu beauftragen, um den konkreten Bewuchs in Form von Bäumen (1. und 2. Ordnung) und Sträuchern auszuarbeiten. Parallel ist zu klären, wie der dauerhafte Erhalt rechtlich abgesichert werden kann.

Der durch das Büro AG Freiraum erstellte Freiflächenplan wurde mit der Verwaltung und dem damaligen Vorstand des Aktienbadvereins inhaltlich abgestimmt. Er ist Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages. Der dauerhafte Erhalt soll durch Grunddienstbarkeiten rechtlich gesichert werden, diese liegen ausgearbeitet vor.

b) Bei Gebäude 2 werden vier Vollgeschosse plus Dachgeschoss akzeptiert.

c) Bei Gebäude 4 ist eine weitere Absenkung zu prüfen.

Eine weitere Absenkung ist gemäß Prüfung durch die Werkgruppe Lahr aufgrund der maximal möglichen Längsneigungen der Tiefgaragenzufahrt nicht möglich.

d) Bei Gebäude 3 ist im Rahmen der Grundrissausarbeitung ein stärkeres Einrücken der Balkone zu prüfen.

Die Balkone wurden wegen der Grundrissausgestaltung zwar nicht eingerückt, aber rund ein Drittel der ursprünglich Richtung Norden (Aktienbad) orientierten Balkone sind nun Richtung Süden bzw. Westen orientiert. Damit ist die mit der Forderung des TA verbundene Zielsetzung noch stärker berücksichtigt als durch ein bloßes Einrücken. Die neuen Entwürfe sind Gegenstand des Bauantrages und des Städtebaulichen Vertrages

e) Die Sozialwohnungsquote ist vollumfänglich zu erfüllen.

Die Quote wird vollständig erfüllt, die rechtliche Absicherung erfolgt über den Städtebaulichen Vertrag.

- f) Bauherr, Politik und Verwaltung stehen für einen fachlichen Austausch in der nächsten Mitgliederversammlung des Aktienbadvereins zur Verfügung.

Bauherr und Verwaltung haben dies dem Aktienbadverein angeboten. Dessen Vorstand hat ausschließlich Vereinsmitglieder zur ordentlichen Mitgliederversammlung am 29. Juni 2021 zugelassen und das Angebot dankend abgelehnt.

- g) Bebauung als Chance für den Verein – Eine Kooperation bei Begrünung und Werbung neuer Mitglieder ist zwischen Verein und Bauherren anzustreben.

Eine enge Kooperation bei der Begrünungskonzeption hat stattgefunden (siehe Punkt a). Käufer von Wohnungen erhalten vom Bauherrn ein zeitlich befristetes Angebot zur Übernahme der Aufnahmegebühren zum Aktienbadverein.

2. Wenn eine auf dieser Planung fußende Bauvoranfrage nach § 34 BauGB positiv beschieden werden kann, können nach vorheriger Beratung und Beschlussfassung in den Gremien der Städtebauliche Vertrag (inklusive Detailregelungen zum Bauvorhaben) abgeschlossen und der Bauantrag eingereicht werden. Unter diesen Voraussetzungen wäre eine Fortführung des Bauungsplanverfahrens entbehrlich.

Die Bauvoranfrage hätte nach § 34 BauGB positiv beschieden werden können, das entsprechende Verfahren wurde vollständig durchgeführt. Vor dem Bescheid hat der Bauherr das Ruhen des Verfahrens beantragt, damit der Beschluss des TA komplett umgesetzt und der Städtebauliche Vertrag beschlossen und unterzeichnet werden kann.

Die Beschlüsse finden also Eingang in den Vertrag bzw. sollen anderweitig abgesichert werden. Derzeit (Stand Ende Juni) arbeitet das Fachbüro für den Artenschutz durch wiederholte Begehungen seinen Auftrag ab. Die zwischen dem Bauherrn und dem bis zum 29. Juni amtierenden Vorstand des Aktienbadvereins erzielten Vereinbarungen hinsichtlich Bepflanzungen, Freizeitlärm und Vereinsmitgliedschaft der Wohnungskäufer hatte der alte Vorstand allerdings nicht mehr (zum Beispiel als Grunddienstbarkeit) notariell abgesichert. Die jeweils neuesten Sachstände zur Zusammenarbeit mit dem neuen Vorstand des Aktienbadvereins, aber auch zu den artenschutzrechtlichen Begehungen, sollen in den Gremiensitzungen benannt werden. Dieser Vorlage liegen die aktuellen Zwischenstände zugrunde.

Der Städtebauliche Vertrag beinhaltet also neben den üblichen Regelungen zur Kostentragung und der Verpflichtung zur Umsetzung der Sozialwohnungsquote auch planerische Komponenten, die sich auf eine vereinbarte Konzeption beziehen. Die Projektträgerin hat dem Vertragstext zugestimmt; er ist als Anlage angehängt.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Entwurf zum Städtebaulichen Vertrag 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.