

Federführende Stelle: 61 Sachbearbeitung: Löhr	Drucksache Nr.: 277/2021 Az.: - 0687/Lö
---	--

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

--	--	--	--	--	--

Freigabe

Durch den Oberbürgermeister



Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	01.12.2021	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	13.12.2021	beschließend	öffentlich	

Betreff:

- Bebauungsplan ALTFELIXSTRASSE
- Aufstellungsbeschluss
- Sektoraler Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung nach § 9 (2d) BauGB
- Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
- Städtebauliche Ziele

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ALTFELIXSTRASSE gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.
2. Die Aufstellung erfolgt als sektoraler Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung gemäß § 9 (2d) BauGB.
3. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
4. Die Planungsziele vom 19.11.2021 werden gebilligt.

Zusammenfassende Begründung:

Der Bebauungsplan ist notwendig, um für ein konkretes Bauvorhaben die Sozialwohnungsquote und eine geringere, verträglichere Verdichtung im Blockinnenbereich durchzusetzen.

Sachdarstellung

Im Bereich der südlichen Altfelixstraße liegt aktuell ein Bauantrag vor, welcher die Kriterien der wohnungsbaupolitischen Ziele der Stadt Lahr in Bezug auf Sozialwohnungen erfüllt. In dem Bereich ist kein Bebauungsplan vorhanden.

Auf den Flurstücken 5709 und 5709/1 (ehemals Holzhandlung Frick) ist der Abriss der im rückwärtigen Teil gelegenen Bestandsgebäude vorgesehen. Hier und auf dem benachbarten unbebauten Flurstück 5714 ist der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 6 bzw. 14 Wohneinheiten und jeweils 3 Vollgeschossen geplant, bei einer Gesamtgeschossfläche von 2.326 m². Die Parkierung erfolgt oberirdisch mit 20 Stellplätzen. Die Verwaltung hält den Entwurf für zu massiv; durch Bebauung, Zufahrten und Parkierung haben die Grünbereiche nur noch den Charakter von Restflächen. Eine deutliche Qualitätssteigerung ist notwendig.

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, bei denen sich der Vorhabenträger bindet, Wohnungen zu errichten, die den aktuell geltenden Bedingungen der sozialen Wohnraumförderung entsprechen. Dies kann rechtssicher über den im Baugesetzbuch neu geschaffenen „sektoralen Bebauungsplan“ nach § 9 (2d) 7 BauGB erfolgen. Auch weiterhin würden dann in einem Städtebaulichen Vertrag die entsprechenden Bindungen eingegangen werden müssen, wie es den baulandpolitischen Grundsätzen der Stadt zur Sicherung der Verfügbarkeit von preiswertem Wohnraum entspricht.

In dem sektoralen Bebauungsplan können auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen getroffen werden. Damit können die Baukörpergrößen bestimmt, also die Dichte der Bebauung verträglicher gestaltet werden. Weitergehende Festsetzungen, etwa zu Begrünung oder Stellplatzquote können gegebenenfalls über die örtlichen Bauvorschriften getroffen werden. Die wesentlichen städtebaulichen Planungsziele sind als Anlage beigefügt.

Zunächst soll nun der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ALTFELIXSTRASSE gefasst werden. Er kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Plangebiet umfasst 6 Grundstücke mit einer Gesamtgröße von gut 3.600 m².

Die Verwaltung empfiehlt, dieser Vorgehensweise und den Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen

- Die Maßnahme hat keine finanziellen und personellen Auswirkungen (i.S.v. Personalmehrbedarf)
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50.000 EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20.000 EUR
- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll als Tabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung enthalten oder als Anlage beigefügt

Tilman Petters

Sabine Fink

Anlage(n):

- Städtebauliche Planungsziele
- Lageplan

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit 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 nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.