

Federführende Stelle: 61 Sachbearbeitung: Löhr	Drucksache Nr.: 14/2022 Az.: - 0687/Lö
---	---

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

ZS 02					
-------	--	--	--	--	--

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Vorlagenkonferenz	16.02.2022	vorberatend	nichtöffentlich	
Vorlagenkonferenz	23.02.2022	vorberatend	nichtöffentlich	
Technischer Ausschuss	09.03.2022	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	21.03.2022	beschließend	öffentlich	

Betreff:

- Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIERE 42 NÖRDLICHER TEIL UND 43, 1. Änderung
- Aufstellungsbeschluss
- Beschleunigtes Verfahren
- Planungsziele

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans ALTSTADTQUARTIERE 42 NÖRDLICHER TEIL UND 43, 1. Änderung gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.
2. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
3. Die Planungsziele vom 8. Februar 2022 werden gebilligt.

Zusammenfassende Begründung:

Die Bebauungsplan-Änderung ist notwendig, um eine Wohnbebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen und die Einhaltung der Sozialwohnungsquote sicherzustellen.

Sachdarstellung

Für den an der Gärtnerstraße gelegenen Bereich der ehemaligen Weinhandlung Walter liegt ein Bauantrag vor, welche die Kriterien der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Lahr in Bezug auf Sozialwohnungen erfüllt.

Die Planung sieht vor, mehrere gewerbliche Bestandsgebäude zu entfernen und in zwei Bauabschnitten durch Mehrfamilienhäuser zu ersetzen. Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus in der Gärtnerstraße 22 soll grundlegend umgebaut werden. Insgesamt sind 21 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen, verteilt auf drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss, sowie eine Tiefgarage mit 12 Stellplätzen geplant. Hinzu kommen 17 Außenstellplätze. Auch für den weiter südlich gelegenen Bereich des ehemaligen Fitnesscenters an der Stiftspassage sind Gebäudeabrisse und Wohnungsneubau angedacht. Hier liegt noch keine Konzeption vor, ist aber in Vorbereitung.

Es gilt zwar bereits ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1984, dieser sieht jedoch keine Wohnbebauung in zweiter Reihe vor und enthält natürlich auch keine Regelungen zum geförderten Wohnungsbau.

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 ALTSTADTQUARTIERE 42 NÖRDLICHER TEIL UND 43, 1. Änderung gefasst werden. Er kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Das insgesamt rund 5.260 qm große Plangebiet umfasst zehn Grundstücke. In den kommenden Monaten kann dann in Abstimmung mit den Eigentümern eine städtebauliche Konzeption erarbeitet werden, die sowohl dem Wunsch nach einer zeitgemäßen Nachverdichtung in der Altstadt als auch der Notwendigkeit attraktiver Wohnbedingungen mit angemessenen Grün- und Freibereichen entspricht.

Bereits jetzt können Bauherrn und Stadt für das Gelände der ehemaligen Weinhandlung einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 Absatz 1 Satz 1 Ziffer 2 BauGB vereinbaren, insbesondere zur Deckung des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum. Es ist vorgesehen, mit den Projektträgern den vom Gemeinderat beschlossenen Mustervertrag abzuschließen.

Die Verwaltung empfiehlt, den entsprechenden Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

- Die Maßnahme hat keine finanziellen oder personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen
- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Übersichtstabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung oder als Anlage beigefügt

- 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 einmaligen (Investitions-)Kosten betragen mehr als 50.000 Euro und/oder die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich mehr als 20.000 Euro

Anlage(n):

- Planungsziele
- Lageplan mit Geltungsbereich



Tilman Petters



Sabine Fink

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.