

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: 61 Sachbearbeitung: Löhr	Drucksache Nr.: 122/2022 Az.: - 0687/Lö
---	--

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

303 / ZS02

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	23.11.2022	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Technischer Ausschuss	07.12.2022	vorberatend	öffentlich	12 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen
Gemeinderat	19.12.2022	beschließend	öffentlich	

Betreff:

- Bebauungsplan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung
- Aufstellungsbeschluss
 - Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
 - Beratung des Entwurfs
 - Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Für den im beigefügten Bestandsplan umgrenzten Bereich wird gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.
2. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.
3. Der Entwurf zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften vom 2. November 2022 wird gebilligt.
4. Auf der Grundlage des Entwurfs ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen (Offenlage).

Zusammenfassende Begründung:

Die Plan-Änderung erfolgt insbesondere, um ein zusätzliches Mehrfamilienhaus planungsrechtlich zu ermöglichen und eine nicht mehr notwendige Straßenplanung aufzuheben.

Sachdarstellung

Der rund 3.660 m² große Planbereich ist Teil des seit 12.11.1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplans ALBERT-FÖRDERER-STRASSE. Dieser setzt hier ein Mischgebiet fest.

Anlass des angestrebten Verfahrens zur Planänderung ist ein Bauvorhaben der Wohnbau Stadt Lahr. Sie beabsichtigt, nördlich ihrer zwei bestehenden Mehrfamilienhäuser auf einer derzeitigen Garagen- und Parkplatzanlage ein drittes Wohngebäude zu errichten. Dies ist nach derzeitigem Bebauungsplan nicht zulässig. Ein weiterer Anlass ist die Absicht, die im Bebauungsplan festgesetzte aber nie realisierte Straßenverbindung zur Stefaniestraße aufzugeben und an dieser Stelle eine Grünfläche mit einem Fuß- und Radweg anzulegen. Außerdem soll mit der Planänderung ein weiteres mehrgeschossiges Gebäude an der Stefaniestraße ermöglicht werden.

Um das Ziel einer qualitätsvollen städtebaulichen Entwicklung zu erreichen, wurde im Vorfeld ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Es sieht eine dem bestehenden baulichen Charakter und der Innenbereichslage ergänzende Bebauung vor. Ihre geplante Dimensionierung und Geschossigkeit orientiert sich an den umgebenden Bestandsgebäuden, sodass sie sich homogen in das Gebiet einfügt.

Durch das Mehrfamilienhaus der Wohnbau Stadt Lahr entstehen insgesamt 25-30 Wohneinheiten, darunter auch geförderte Wohnungen gemäß städtischer Sozialwohnungsquote. Die Parkierung für das Wohngebäude erfolgt über eine Tiefgarage, deren Zufahrt direkt auf die Albert-Förderer-Straße führt. Oberirdische Parkierungsflächen sind ebenfalls vorgesehen.

Neu: Die in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 07.12.2022 gewünschte bessere Zufahrbarkeit des Flurstücks Nummer 867/1 von Süden soll durch eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Wohnbau Stadt Lahr sichergestellt werden.

Ein wesentliches Entwicklungsziel ist, die vorhandene gemischte Nutzungsstruktur von Wohnungsbau und nicht wesentlich störendem Gewerbe in Innenbereichslage auch zukünftig zu erhalten. Gleichzeitig sollen hohe Freiraumqualitäten und Grünanteile gewährleistet werden. Die Planänderung kann im vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB erfolgen, das heißt, mit dem Aufstellungsbeschluss kann auch der Offenlagebeschluss gefasst werden. Die Offenlage könnte dann im Wesentlichen im Januar 2023 stattfinden, der Abschluss des Verfahrens wäre bei reibungslosem Verlauf im Frühjahr 2023 möglich.

Die Verwaltung bittet, den entsprechenden Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

- Die Maßnahme hat keine finanziellen oder personellen (Personalmehrbedarf) Auswirkungen

Tilman Petters

Sabine Fink

Anlage(n):

- Bestandsplan
- Gestaltungsplan
- Nutzungsplan
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
- Artenschutzrechtliche Kartierungen

- Anlage 0

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.