

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: 61 Sachbearbeitung: Löhr	Drucksache Nr.: 131/2023 Az.: - 0687 Lö/VD
---	---

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

--

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	14.06.2023	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Ortschaftsrat Kuhbach	20.06.2023	vorberatend	öffentlich	Einstimmig
Technischer Ausschuss	05.07.2023	vorberatend	öffentlich	Einstimmig
Gemeinderat	17.07.2023	beschließend	öffentlich	

Betreff:

- Bebauungsplan NASSACKER-OST, 1. Erweiterung, im Stadtteil Kuhbach
- Aufstellungsbeschluss
 - Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
 - Planungsziele

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes NASSACKER-OST, 1. Erweiterung gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.
2. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß 13a BauGB.
3. Die Planungsziele vom 9. Juni 2023 werden gebilligt.

Zusammenfassende Begründung:

Die Bebauungsplan-Erweiterung ist notwendig, um für ein konkretes Bauvorhaben die Sozialwohnungsquote und angemessene städtebauliche Qualitäten zu sichern.

Sachdarstellung

Aktuelle Situation und Handlungsnotwendigkeit:

Für das Bestandsgebäude Kuhbacher Hauptstraße 31 (Flurstück Nummer 93) liegt ein Bauantrag vor, welcher im Zusammenhang mit einem derzeit im Bau befindlichen Neunfamilienhaus auf dem gleichen Grundstück die Kriterien der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Lahr in Bezug auf Sozialwohnungen erfüllt.

Geplant sind Umnutzung und Umbau (mit energetischer Sanierung) eines bestehenden Wohn- und Geschäftshauses mit 10 Wohneinheiten in ein reines Wohngebäude mit künftig 16 Wohnungen. Der Getränkehandel im Erdgeschoss soll dementsprechend zu Wohnen umgenutzt werden. Auf dem Grundstück entstehen also in der Summe 15 neue Wohnungen. Außerdem ist anstatt des bisherigen Satteldaches ein Staffelgeschoss mit unbegrütem Flachdach mit Photovoltaikanlagen vorgesehen. Die Parkierung erfolgt oberirdisch mit 34 Stellplätzen für beide Gebäude mit insgesamt 25 Wohnungen.

Auf einem gut 8 m breiten Streifen des Flurstücks parallel zur südlichen Grundstücksgrenze gilt der seit 1976 rechtsverbindliche Bebauungsplan NASSACKER-OST. Er setzt hier eine (bislang nicht realisierte) Straße fest. Ansonsten ist auf dem Grundstück kein Bebauungsplan vorhanden. Der bestehende Bebauungsplan soll nun mittels einer 1. Erweiterung auf das gesamte Grundstück ausgedehnt werden.

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. In einem Städtebaulichen Vertrag müssen dann die entsprechenden Bindungen eingegangen werden, wie es den baulandpolitischen Grundsätzen der Stadt zur Sicherung der Verfügbarkeit von preiswertem Wohnraum entspricht.

In dem Bebauungsplan können weitere Festsetzungen getroffen werden. Die wesentlichen städtebaulichen Planungsziele sind als Anlage beigefügt.

Zunächst soll nun der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan NASSACKER-OST, 1. Erweiterung gefasst werden. Er kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Plangebiet umfasst das oben genannte Grundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 2.500 m².

Die Verwaltung empfiehlt, dieser Vorgehensweise und den Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

- Die Maßnahme hat keine finanziellen oder personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen

Anlage(n):

- Bestandsplan mit Geltungsbereich
- Planungsziele
- 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.