

# Beschlussvorlage

<b>Federführende Stelle:</b> 61	Drucksache Nr.: 19/2024 1. Ergänzung Az.: - 0691/Ga
<b>Sachbearbeitung:</b> Gauggel	

## An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

--

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	27.08.2024	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Technischer Ausschuss	11.09.2024	vorberatend	nichtöffentlich	9 Ja-Stimmen 5 Nein-Stimmen 1 Enthaltung
Gemeinderat	21.10.2024	beschließend	öffentlich	

## Betreff:

### Bebauungsplan HOCHSTRASSE

- Billigung des Entwurfs für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Offenlage)
- Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

## Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften vom 06.09.2024 wird gebilligt.
2. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
3. Auf der Grundlage des Entwurfs ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen (Offenlage).
4. Vor Beginn der Offenlage ist insbesondere zur Regelung der Planungskostenübernahme, zur Verbreiterung der Hochstraße und zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ein Städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

## Zusammenfassende Begründung:

Im Plangebiet ist der Bau von mehreren Mehrfamilienhäusern geplant. Da für das Gelände bislang kein Bebauungsplan existierte, ist aufgrund der anstehenden Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

## Sachdarstellung

Am 24. Oktober 2022 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan HOCHSTRASSE beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 12.000 m<sup>2</sup> und wird im Norden durch die Hochstraße begrenzt. Er befindet sich rund 500 m nördlich des Lahrer Stadtzentrums und ist umgeben von hochwertigen Villenbauten der Jahrhundertwende und modernen Einfamilienwohnhäusern. Derzeit ist das Plangebiet bis auf ein Villengebäude mit dazugehörigen Nebengebäuden, unbebaut. Es ist geprägt durch eine offene Bauweise, großzügige Gartenanlagen und alten Baumbestand.

Im Jahr 2020 lobte die Eigentümerin für den östlichen Teil des Geltungsbereichs einen städtebaulichen Wettbewerb aus, um für die anspruchsvolle Hanglage (Höhenunterschied 5 m) ein schlüssiges städtebauliches Konzept zu entwickeln. Das Wettbewerbsergebnis sieht für diesen Bereich eine Bebauung mit vier punktförmigen Wohngebäuden vor. Jeweils ein Zweispänner (pro Geschoss 2 Wohneinheiten) und ein Vierspänner (pro Geschoss 4 Wohneinheiten) bilden ein Gebäudepaar und sind durch ein 1-geschossigen Zwischenbau und die Tiefgaragen miteinander verbunden. Insgesamt entstehen so 41 Wohneinheiten. Für dieses konkrete Bauvorhaben ist vor Beginn der Offenlage ein Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) abzuschließen. Gegenstand dieses Vertrages sind insbesondere die Aufstellung des Bebauungsplans HOCHSTRASSE, die Regelung zur Übernahme der Planungskosten, die Verbreiterung der Hochstraße und artenschutzrechtliche Maßnahmen (siehe Beschlussvorlage 133/2024).

Für den westlich angrenzenden Bereich liegt derzeit keine konkrete Planung vor, aber es wird das Potenzial einer behutsamen Nachverdichtung in einem bereits bebauten Umfeld gesehen. Der Bebauungsplan ermöglicht hier deshalb den Bau weitere Einzelgebäude mit maximal 2 Vollgeschossen, welche die Struktur der punktförmigen Bebauung weiterführen. Für diesen Bereich wurde darauf geachtet, die Baufenster so zu setzen, dass möglichst viel Baumbestand erhalten bleibt.

Die notwendigen Stellplätze für die 4 neuen Wohngebäude im östlichen Bereich werden in den 2 Tiefgaragen nachgewiesen. Insgesamt entstehen 49 Pkw-Stellplätze und 82 Fahrradstellplätze. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1,2 (Pkw) bzw. 2,0 (Fahrrad) und ist das Ergebnis einer Befassung im Technischen Ausschuss am 13. September 2023. Im restlichen Geltungsbereich sind die erforderlichen Stellplätze jeweils auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Gemäß dem Grundsatzbeschluss zur Einführung einer Sozialwohnungsquote bei Wohnungsneubau wird im Bebauungsplan die Schaffung von gefördertem Wohnungsbau festgesetzt. Für das konkrete Bauvorhaben im östlichen Bereich wurde die Verpflichtung zur Umsetzung der Sozialwohnungsquote über einen Städtebaulichen Vertrag geregelt und sichergestellt. Demnach ist die Projektträgerin verpflichtet 30% der Wohnungsfläche vom Bauvorhaben „Hochstraße“ als geförderten Mietwohnraum beim Bauvorhaben „Jamm-/Geigerstraße“ zusätzlich zu schaffen. Unter dieser Voraussetzung entfällt die Anwendung der Sozialwohnungsquote für das konkrete Bauvorhaben im östlichen Bereich. Für den restlichen Geltungsbereich besteht die Verpflichtung zur Schaffung von förderfähigem Wohnungsbau weiterhin.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorliegende Planung und Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entwickeln sich somit aus dem FNP.

Für den Planbereich kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Dadurch können die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie eine förmliche Umweltprüfung entfallen. Der Plan geht somit direkt in die Offenlage. Im Vorfeld der Planung wurden dennoch 2 artenschutzrechtliche Prüfungen durchgeführt und ein Fachgutachten zu den Fledermäusen erstellt. Diese und die daraus resultie-

renden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans.

Am 6. März 2024 wurden der Entwurf und der Offenlagebeschluss öffentlich im Technischen Ausschuss vorberaten. Mit einem Abstimmungsergebnis von 9 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 4 Enthaltungen hat er der Beschlussvorlage zugestimmt. Zwischenzeitlich hat sich die Bürgerinitiative Lebenswerte Hochstraße gegründet, die das Bauvorhaben bzw. den Bebauungsplanentwurf insbesondere im Hinblick auf die Anzahl der Wohneinheiten und der Vollgeschosse kritisch sieht. Nachdem der Offenlagebeschlusses im Gemeinderat am 18. März 2024 vertragt wurde, wurden Gespräche zwischen Verwaltung, Investor und Vertretern der Bürgerinitiative geführt. Der nun vorgelegte Bebauungsplanentwurf enthält Änderungen, die aus den Gesprächen resultieren.

Auf dem Villengrundstück (Flurstück 1164) wurden das Baufenster sowie die dazugehörige Fläche für Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich entfernt, sodass nun östlich und westlich neben dem Baufenster für die Bestandsvilla nur noch je ein Baufenster eingetragen ist. Weiterhin wurden mehr Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt und die Fläche zum Erhalt von sonstigen Bepflanzungen wurde vergrößert. Somit ist sichergestellt, dass die unbebauten Flächen begrünt bleiben und der grüne Charakter der Villenbebauung erhalten bleibt.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplanentwurf HOCHSTRASSE zu beschließen und den Offenlagebeschluss zu fassen.

#### **Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:**

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

Tilman Petters

Stefan Löhr

#### **Anlage(n):**

- Bestandsplan mit Geltungsbereich
- Nutzungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
- Gestaltungsplan
- Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Begründung
- Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Fachgutachten Fledermäuse
- Verkehrstechnische Stellungnahme
- Anlage 0 zu Drucksache 19-2024-Ergänzung

#### **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.