

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: 611	Drucksache Nr.: 170/2024
Sachbearbeitung: Maier-Hochbaum	Az.: 0738/-mai

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

--

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	01.10.2024	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Technischer Ausschuss	09.10.2024	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	21.10.2024	beschließend	öffentlich	

Betreff:

- Bebauungsplan ALTSTADTQUARTIER 32, Stadt Lahr
- Aufstellungsbeschluss
 - Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
 - Städtebauliche Planungsziele

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans ALTSTADTQUARTIER 32 wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.
3. Der Gemeinderat billigt die städtebaulichen Planungsziele gemäß ihrer Darstellung in Anlage 2 zu dieser Beschlussvorlage.

Zusammenfassende Begründung:

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung insbesondere im Sinne einer behutsamen Innenentwicklung unter Schaffung von Freiraumqualitäten wird für das Altstadtquartier 32 zwischen Marktstraße, Kirchstraße und Roßgasse die Aufstellung eines Bebauungsplans empfohlen.

Sachdarstellung

Das Altstadtquartier 32 umfasst den Bereich zwischen Marktstraße, Kirchstraße, Roßplatz und Roßgasse, dessen Gesamtfläche – ohne jene der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen – ca. 2.500 m² beträgt. Dieser organisch gewachsene Baublock im Altstadtbereich der Innenstadt ist entlang der Marktstraße und der Kirchstraße geprägt durch eine fast durchgehend dreigeschossige Bebauung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden mit Ladeneinheiten im Erdgeschoss. In der Roßgasse und am Roßplatz bestehen neben dem dort rückliegend errichteten Wohnhaus mit ebenfalls drei Vollgeschossen (Grundstück Marktstraße 35) ausschließlich eingeschossige Nebenanlagen und Garagen. Durch die Montage eines Ziergitterelements entlang der Roßgasse konnte vor rund 15 Jahren eine verbesserte städtebauliche Integration für diese stark fragmentierte, kleinteilige Struktur durch die Stadt erreicht werden. Das Wohn- und Geschäftshaus Marktstraße 35 sowie die Kirchstraße 5 sind Kulturdenkmäler. Darüber hinaus ist der gesamte Bereich „Innenstadt“ als archäologisches Kulturdenkmal ausgewiesen. Im Plangebiet selbst liegen Indizien für den Verlauf eines Rings der ehemaligen Lahrer Stadtmauer von Westen nach Osten vor.

Das Plangebiet stellt somit einen Baustein des historischen Stadtzentrums dar, auf dessen Ortsbild und Gesamtentwicklung bauliche Entwicklungen im Geltungsbereich wiederum einen Einfluss nehmen. Es ist festzuhalten, dass in diesem Altstadtquartier gerade in der Roßgasse Bereiche bestehen, die von einer baulichen Neuordnung und Aufwertung profitieren würden. Gleichzeitig hat bereits heute die bauliche Nutzung eine hohe Dichte erreicht.

Im August 2024 ging bei der Stadt Lahr der Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids für das Grundstück Flst.-Nr. 492/2 innerhalb des Altstadtquartiers 32 ein. Während das nördlich an der Kirchstraße bestehende Wohn- und Geschäftshaus erhalten werden soll, wurden verschiedene Fragen zur planungsrechtlichen und sonstigen Zulässigkeit der Errichtung eines additiven Wohn- und ggf. Geschäftsgebäudes gestellt. Skizziert wird dabei die Errichtung eines Nord-Süd-orientierten Gebäudes mit schmaler Front zur Roßgasse, das über vier Vollgeschosse und ein zusätzliches Mansardgeschoss verfügen soll und als Sporn in den Blockinnenbereich ragen würde. Das Erdgeschoss außen vorlassend (hier werden verschiedene Kombinationen von Wohnen und Gewerbe erwogen) sind aktuell mindestens zwölf zusätzliche Wohnungen angedacht. Sämtliche bestehenden Stellplätze würden entfallen, für die neuen Nutzungen sind keine Stellplätze innerhalb des Baugrundstücks vorgesehen.

Durch dieses Projekt, das in seinen Grundzügen Gegenstand der aktuell zu bearbeitenden Bauvoranfrage ist, entstünde eine nochmals stärkere Binnenverdichtung in einer bereits sehr dichten Baustruktur. Hieraus ergeben sich wiederum Wohn- aber auch Arbeitsverhältnisse, die nicht als wertig im Sinne einer zukunftsorientierten, städtebaulichen Entwicklung der Innenstadt eingestuft werden.

Im Zusammenhang des Altstadtquartiers 32 kann die städtebauliche Zielsetzung folgendermaßen umfasst werden: Es ist eine zusätzliche Bebauung entlang der Roßgasse, ggf. auch entlang des Roßplatzes zur Schließung der begonnenen Blockrandstruktur vorstellbar. Gleichzeitig sind – im Fall einer zusätzlichen Bebauung – im Blockinnenbereich Grünstrukturen zu schaffen, um den hier in großer baulicher Dichte lebenden Personen Wohnqualität zu bieten und auch um die räumlichen Voraussetzungen für Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel zu schaffen, da in diesen engen und Luftströmungen nur schwer zugänglichen Baustrukturen von immer stärker zunehmendem Hitzestress in den Sommermonaten ausgegangen werden muss. Außerdem ist die Stellplatzfrage zu klären. Dies entspricht auch einem Meinungsbild des Technischen Ausschusses, der sich am 10. Juli in nichtöffentlicher Sitzung bereits mit dem Projekt befasst hatte.

Zusammenfassend ist die Bauvoranfrage, der aus planungsrechtlicher Sicht keine stichhaltigen Einwendungen entgegen gehalten werden können, ein deutlicher Beweis für die aktuell fehlenden

städtebaulichen Steuerungsmöglichkeiten im Altstadtquartier 32 auf der Grundlage des rechtskräftigen, einfachen Bebauungsplans (der ausschließlich die Art der baulichen Nutzung im vorliegenden Kerngebiet nach Baunutzungsverordnung regelt) und dem § 34 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Innenbereich. Im Sinne einer langfristig geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist hier zur Sicherung der obenstehenden Ziele die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Innenentwicklung. Anhaltspunkte für das Vorliegen der im Gesetzestext definierter Ausschlusskriterien liegen nicht vor. Somit kann ein beschleunigtes Verfahren entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB nachfolgend durchgeführt werden.

Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans ermöglicht der Gemeinde bei Bedarf die Anwendung der Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung, dies umfasst insbesondere die Zurückstellung von Bauvorhaben oder der ergänzende Beschluss einer befristet geltenden Veränderungssperre. Sollten auf der Basis eines Konzeptes, das den oben skizzierten städtischen Zielsetzungen entspricht, die Bedingungen zur Anwendung der Sozialwohnungsquote erfüllt sein, kann durch den Aufstellungsbeschluss ein entsprechender Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans ALTSTADTQUARTIER 32 zu fassen.

Tilman Petters

Stefan Löhr

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

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

Anlage(n):

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans ALTSTADTQUARTIER 32

Anlage 2: Städtebauliche Planungsziele

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.