

Bebauungsplan Nördlicher Altstadttrand Hier: Aufstellungsbeschluss, Zurückstellung von Baugesuchen



Az: 621.41;023.22- Ob/Schm
Amt: Stadtbauamt
Datum: 03.03.2022

Beratung

- Bau- und Umweltausschuss am 23.03.2022
 Verwaltung- und Finanzausschuss am
 Gemeinderat am
 öffentlich nicht öffentlich

Beschluss

- Bau- und Umweltausschuss am
 Verwaltung- und Finanzausschuss am
 Gemeinderat am 30.03.2022
 öffentlich nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
-------	---------

Beschlussvorschlag

1. Für das Baugebiet zwischen L 1103 im Norden, den Grundstücken Kiesstr.47, Flst.Nr. 603 teilweise, Mittlere Straße 9, 11 17, 19, 21, 23, Flst.Nr. 591 und Mittlere Straße im Westen; Nordrand der Querstraße, Westrand der Bergstraße und Nordrand der Kirchbergstraße im Süden; Flst.Nr. 635/3, Kirchbergstraße 20 und Kiesstraße 1 im Südosten wird ein Bebauungsplanverfahren gem. § 2 Baugesetzbuch förmlich eingeleitet (Aufstellungsbeschluss). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Lageplan vom 07.03.2022 (Anlage 1) dargestellt
2. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die vorhandene bauliche Struktur in dem Quartier unter Sicherung von Ergebnissen und Zielen der Sanierung Lauffen III und IV städtebaulich geordnet zu entwickeln, insbesondere durch die Steuerung von selbstständigen gewerblichen Nutzungen und Werbeanlagen.
3. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wird gem. § 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Weitere zu veranlassen.

Finanzierung

Haushaltsplanansatz:
Bisher verbraucht:
Kosten der Maßnahme
Restmittel:
Außer/ -Überplanmäßig:

Ergebnis

beschlossen

einstimmig

mit Gegenstimmen
Stimmverhältnis:

Enthaltungen:

nicht beschlossen

Stimmverhältnis:
Enthaltungen:

Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Die momentane planungsrechtliche Situation im Quartier ist der sogenannte unbeplante Innenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bemisst sich nach den Regelungen des § 34 BauGB. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie nach Art und Maß der Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Quartier liegt im Sanierungsgebiet Lauffen III u. IV. Die dortige Bebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern. Vereinzelt ist den Gebäuden die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung noch anzusehen. Deutlich vorherrschend ist die Wohnnutzung. Eingelagert befindet sich eine Hofstelle (Weinbaubetriebe) im Quartier. Das auch im Innern bebaute Quartier hat eine hohe bauliche Dichte mit verschiedensten Bauformen / Typologien. Das Quartier weist einen geringen Anteil an Grünflächen auf, und ist in den Hofbereichen vorwiegend versiegelt.

Die Bebauung kann als heterogen bezeichnet werden, wobei die Wohnnutzung insgesamt dominiert und sich in Zukunft verstärkt entwickeln wird. Bereits in Vorjahren wurden verschiedene Wohnbauvorhaben realisiert. Damit setzt sich die Entwicklung in Richtung einer kleinteiligen Wohnnutzung im Quartier weiter fort. Diese Entwicklung entspricht der städtebaulichen Vorstellung der Stadt und soll durch die Überplanung des Gebiets gesteuert werden. Deshalb ist als Art der baulichen Nutzung dort ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Mit der Bebauungsplanung sollen die Ziele der Sanierung unterstützt und die Ergebnisse gesichert werden. Als Sanierungsziele werden genannt: Verbesserung der Situation an der Kiesstraße, die Aufwertung der nördlichen Altstadt Dorf und des Wohnumfeldes, die Neugestaltung der Kiesgärten sowie die Modernisierung und Instandsetzung von privaten Gebäuden. Des Weiteren soll die Bebaubarkeit verbessert und störende sowie ungenutzte Bausubstanz beseitigt werden. Nicht zuletzt möchte man durch Entkernung Licht und Luft in die Bauquartiere bringen und so die Attraktivität für innerstädtisches Wohnen erhöhen und damit einen Beitrag zur Eindämmung des Verbrauchs von Grund und Boden leisten. Die Stadt Lauffen versucht seit dem Beginn der Sanierung (Satzungsbeschluss 2014, Gebietserweiterung 11.11.2015) mit großem Aufwand, den nördlichen Altstadtrand aufzuwerten.

So wurden nach und nach die Gebäude unterhalb der Regiswindiskirche (gegenüber Kiesplatz) aufgekauft und von der Stadt saniert, bzw. die Sanierung wird in der kommenden Zeit noch durchgeführt.

Es ist vorgesehen, die historische Bebauung der Gesamtanlage zu erhalten, zu sanieren, aufzuwerten und teilweise durch eine behutsam eingefügte Neubebauung zu ergänzen.

Außerdem wurden an der Kiesstraße bereits einige private Sanierungsprojekte gefördert. Nördlich der Kiesstraße ist die Stadt bereits seit Jahren mit hoher Intensität dabei, den für die Umgestaltung erforderlichen Grunderwerb zu tätigen. Dies ist in einem ersten Schritt für den bereits realisierten Lamparter Park gelungen.

Im Zuge dieser Maßnahme wurden bereits zahlreiche Gebäudeabbrüche nördlich der Kiesstraße durch die Stadt vorgenommen.

An dem Ziel der Aufwertung des nördlichen Altstadtrandes wird mit großem Engagement weitergearbeitet.

Dem gemeinsam mit der Bürgerschaft erarbeiteten Sanierungsziel der Aufwertung des Altstadtrandes steht das Vorhaben einer nicht ortsbild-/altstadtgerechten Werbeanlage entgegen. Die Sanierungszielsetzung benennt klar die Entwicklung des Wohnstandortes

und die Verbesserung der Wohnsituation durch Aufwertung im Umfeld (Naherholung, Parken) sowie durch Abrücken der Landesstraße (Verkehr).

Deshalb soll gleichzeitig der Ausschluss von **selbstständigen** Anlagen der Fremdwerbung im Plangebiet geregelt werden (§ 1 Abs.9 BauNVO).

Für ein Grundstück im Plangebiet an der Einmündung der Brunnenstraße in die Kiesstraße liegt ein Bauantrag für eine großflächige Werbeanlage vor. Die von der Stadt u.a. wegen entgegenstehender Bestimmungen der Gestaltungssatzung versagte Baugenehmigung ist derzeit Streitfall vor dem Verwaltungsgerichtshof Baden Württemberg. Sollte der Gerichtshof, ebenso wie das Verwaltungsgericht in erster Instanz, von der Unwirksamkeit der entgegenstehenden Bestimmungen der Gestaltungssatzung ausgehen und der Klage stattgeben, wäre zu befürchten, dass durch die geplante großflächige Werbeanlage städtebauliche Spannungen im Quartier ausgelöst werden. Zudem würde die Durchführung der Sanierung im Plangebiet insoweit unmöglich gemacht oder zumindest wesentlich erschwert.

Um den befürchteten städtebaulichen Spannungen entgegenzuwirken und um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Quartier zu gewährleisten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen v.a. im Hinblick auf die zukünftige Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohnen) erforderlich. Ebenso soll die Aufnahme gestalterischer Vorgaben in Form von örtlichen Bauvorschriften (z.B. Dachneigung, Dachform etc.) geprüft werden. Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohnen angestrebt. Eine Zurückstellung von Bauvorhaben ist im Sanierungsgebiet nicht möglich (§ 14 Abs. 4 BauGB), denn hier können die Sanierungsziele durch die Versagung der erforderlichen Sanierungsgenehmigung gesichert werden.