

# Bebauungsplan „Weststadt II – Charlottenstraße“

## Hier: Aufstellungsbeschluss und Billigung des Vorentwurfs sowie frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (§3 Abs.1 BauGB)

### Im Verfahren nach § 13a BauGB



Az: 621.41; 023.22 - Ob  
Amt: SG Planung  
Datum: 17.11.2022

#### Beratung

- Bau- und Umweltausschuss am 30.11.2022  
 Verwaltung- und Finanzausschuss am  
 Gemeinderat am  
 öffentlich  nicht öffentlich

#### Beschluss

- Bau- und Umweltausschuss am  
 Verwaltung- und Finanzausschuss am  
 Gemeinderat am 07.12.2022  
 öffentlich  nicht öffentlich

#### Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
11.05.2022	GR – Vorlage 2022 Nr. 46
13.07.2022	GR – Vorlage 2022 Nr. 68
28.09.2022	GR – Vorlage 2022 Nr. 84

#### Beschlussvorschlag

1. Für die Fläche zwischen Parkfriedhof, Ginsterweg und Charlottenstraße, wird ein Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB gemäß §2 BauGB eingeleitet. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Abgrenzungsplan vom 17.11.2022 dargestellt.
2. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Entwicklung einer Fläche für eine Wohnnutzung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus.
3. Die Planung im Vorentwurf mit Abgrenzungsplan, Textteil und Begründung vom 17.11.2022, gefertigt vom Büro Käser -Ingenieure, Untergruppenbach wird gebilligt.
3. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden durchzuführen.
5. 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:

## 1. Sachverhalt

Der Gemeinderat hat am 28.09.2022 beschlossen, die ca. 4500 m<sup>2</sup> große westliche Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 12108 (jetzt Flst.Nr. 12108/1) zur Realisierung von gefördertem und bezahlbarem Mietwohnungsbau zu veräußern.

Die Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum ist nach wie vor hoch. Aufgrund der momentan hohen Bau- und Grundstückskosten sowie der Knappheit an Flächen ist es nahezu unmöglich geworden, Neubauten in klassischer Bauweise mit bezahlbaren Mieten zu erstellen. Dieses Ergebnis wurde unter anderem in den Treffen der Arbeitsgruppe Wohnbau festgehalten. Auch wurde hier das Ziel formuliert, sich einer Wohnungsgenossenschaft anzuschließen um Bauprojekte für geförderte Mietwohnungen in Lauffen a.N. zu realisieren

Um der Nachfrage nach solchen Wohnbauflächen nachzukommen, muss die Stadt ein Angebot bereitstellen. Vorgesehen ist deshalb, die Fläche westlich des bestehenden Parkfriedhofes zu entwickeln. Das Plangrundstück ist ein Teil der derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsfläche für den Parkfriedhof.

Aus Sicht der Verwaltung wird diese Fläche zukünftig nicht mehr unbedingt als Erweiterungsfläche benötigt.

Ein Bebauungsplan bzw. Baurecht ist auf dieser Fläche nicht vorhanden und soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geschaffen werden.

Die von der Planung betroffene Fläche steht im Eigentum der Stadt.

Das Plangebiet liegt an der Charlottenstraße zwischen Parkfriedhof im Norden und Osten sowie Ginsterweg im Süden. Die Abgrenzung ist in Anlage 2 dargestellt.

Das Büro Käser – Ingenieure hat den vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans mit folgenden Bestandteilen (Anlagen) aufgestellt:

- Begründung, Vorentwurf vom 17.11.2022, (Anlage 1)
- Bebauungsplan, zeichnerischer Teil, Vorentwurf vom 17.11.2022, (Anlage 2)
- textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (Vorentwurf) vom 17.11.2022, (Anlage 3)

Auf der Basis der o.g. Unterlagen soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgen, um die für den weiteren Planverlauf erforderlichen Anregungen und Hinweise zu erhalten.

## 2. Planung

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans wurde auf der Grundlage der Entwurfsplanung des Erwerbers entwickelt.

Der Erwerber plant 59 Wohneinheiten mit Tiefgarage. Alle Wohneinheiten werden als geförderter Mietwohnraum vermietet werden. Mieter werden ausschließlich Menschen mit einem Wohnberechtigungsschein sein. Neben dem gefördertem Mietwohnraum sehen die Vorgaben des aktuellen Förderprogramms des Landes zur

Mietwohnungsfinanzierung unter anderem energieeffizientes Bauen (Effizienzhaus 55 oder besser) sowie festgelegte Wohnfläche entsprechend der Wohnungsgröße vor. Die Planung ist in den Anlagen dargestellt

Vorgesehen ist die Erschließung des geplanten Baugrundstücks von der Charlottenstraße aus.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange soll Ende 2022 / Anfang durchgeführt werden. Nach Sichtung der Anregungen erfolgt ggf. eine Überarbeitung der Planung für den endgültigen Planentwurf, parallel zur weiteren Ausarbeitung der Erschließungsplanung.

Voraussichtlich im 2. Quartal 2023 kann der Abwägungsvorschlag der Stellungnahmen sowie der endgültige Planentwurf für die Offenlage zu Beschlussfassung im Gemeinderat eingebracht werden.

Ein Satzungsbeschluss wäre dann voraussichtlich Mitte / Ende 2023 möglich.