



Beschlussvorlage

Amt: 61 Löhr	Datum: 24.08.2018	Az.: - 0687/Lö	Drucksache Nr.: 225/2018
-----------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	12.09.2018	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	24.09.2018	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

- Einfacher Bebauungsplan LOTZBECK-/JAMMSTRASSE
- Aufstellungsbeschluss
 - Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
 - Planungsziele

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans LOTZBECK-/JAMMSTRASSE gemäß § 30 (3) Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.
2. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
3. Die Planungsziele vom 24. August 2018 werden gebilligt.

Anlage(n):

- Bestandsplan
- Planungsziele
- Städtebauliches Konzept

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)			Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

Begründung:

Die Firma IPI IMMO-PRO-INVEST GmbH aus Bad Dürkheim hat das Grundstück Flurstück Nr. 239 (Ecke Lotzbeck-/Jammstraße) von der GEMIBAU erworben und möchte es neu bebauen. Ein Teil der Wohnhäuser wurde bereits abgerissen; die drei noch vorhandenen Gebäude sollen ebenfalls abgebrochen werden. Auch künftig soll das Grundstück einer Wohnnutzung dienen. Entsprechend der vorliegenden Planung sollen zwei Neubauten entlang der Jammstraße und ein größerer entlang der Lotzbeckstraße entstehen, weitere vier im rückwärtigen Bereich. Zudem ist eine Tiefgarage vorgesehen. Insgesamt sind hier rund 90 Wohneinheiten geplant. Die vollständigen Bauantragsunterlagen liegen seit dem 17. August 2018 vor. Als Baubeginn wird Ende 2018 / Anfang 2019 angestrebt.

Die planerische Konzeption wurde nichtöffentlich im Technischen Ausschuss am 20. Juli 2017 vorgestellt, diskutiert und für grundsätzlich geeignet befunden. Für das Projekt müssen nun die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Größe des Grundstücks (8.368 m²) und dessen innerstädtische Lage angrenzend an unterschiedliche Nutzungen und in der Nähe zur Altstadt sprechen für die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans, um die Bebauung und die künftige Nutzung des Grundstücks städtebaulich zu ordnen.

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, entsprechend § 9 (1) Ziffer 7 BauGB. Die Stadt geht dabei davon aus, dass zumindest für Teile dieser Flächen dann auch wirklich entsprechende Bindungen eingegangen werden, wie es den baulandpolitischen Grundsätzen der Stadt zur Sicherung der Verfügbarkeit von preiswertem Wohnraum entspricht.

Diesem Ziel entspricht auch die vertragliche Übernahme entsprechender Verpflichtungen durch den Vorhabenträger, selbst wenn sich dies im Ergebnis auf weniger Flächen, dafür aber durch eine konkrete Bindungspflicht bezieht. Wie sie auch in der oben genannten TA-Sitzung bestätigte, ist die Projektträgerin dazu grundsätzlich bereit.

Zunächst soll nun der Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan LOTZBECK-/ JAMMSTRASSE gefasst werden. Er kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Zur Sicherung dieser Planung soll neben dem Aufstellungsbeschluss eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen werden.

Auf dieser Grundlage und entsprechend den damit konkretisierten Planungszielen können IPI GmbH und Stadt einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 (1) Satz 1 Ziffer 2 BauGB vereinbaren, insbesondere zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie zum Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung. Nach Vertragsschluss kann die Baugenehmigung im Wege einer Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, der beschriebenen Vorgehensweise zuzustimmen.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.

