



Beschlussvorlage

Amt: 61 Dalm	Datum: 23.01.2019	Az.: - 0685 Da	Drucksache Nr.: 34/2019
-----------------	-------------------	----------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	13.02.2019	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	25.02.2019	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt					
Handzeichen					

Eingangsvermerke

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

Betreff:

- 1. Teilbebauungsplan HEILIGENBREITE-NORD, 5. Änderung
(Bereich südlich der Schutter)
- Aufstellungsbeschluss
- Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Beschluss zur 3. Offenlage
- Planungsziele

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Bestandsplan vom 23. Januar 2019 dargestellten Bereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans HEILIGENBREITE-NORD, 5. Änderung beschlossen.
2. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
3. Die Durchführung einer 3. Offenlage wird beschlossen.
4. Die Planungsziele vom 23.1.2019 werden aktualisiert und gebilligt.

Anlage(n):

- Bestandsplan
- Planungsziele

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.			

Sachdarstellung:

Erweiterungsabsichten der St. Johannisdruckerei im Mischgebiet – Aufstellungsbeschluss und Offenlage

Der Gemeinderat beschloss am 25.4.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans HEILIGENBREITE-NORD, 5. Änderung und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden für die Bereiche „Flugplatzstraße/Heiligenstraße“ sowie „südlich der Schutter“. Die Offenlage wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 3.3.2008 durchgeführt. Die Realisierung der Wohngebäude im Bereich Flugplatzstraße/Heiligenstraße erfolgte auf Grundlage der Planreife gemäß § 33 BauGB. Das Planungsziel des Bereichs „südlich der Schutter“ war innerhalb des ausgewiesenen Mischgebiets eine Neuordnung und Verlegung der Stichstraße sowie bauliche Erweiterungsmöglichkeiten des Druckereigebäudes der damaligen St. Johannisdruckerei.

Insolvenz des St.Johannisdruckerei-Verlages und Eigentumswechsel

2010 meldete die St. Johannisdruckerei Insolvenz an. 2013 erwarb die Emely & Helin GmbH einen Großteil des Betriebsgeländes und 2015 ein weiteres Grundstück.

Umwandlung des Mischgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet – Zweite Offenlage

Der Gemeinderat beschloss am 24.7.2013 die zweite Offenlage des 1. Teilbebauungsplans HEILIGENBREITE-NORD, 5. Änderung. Planungsziele waren das Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln, in Teilbereichen einen Gewässerrandstreifen festzusetzen sowie Schrebergärten anzuordnen.

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der St. Johannisdruckerei sollte das denkmalgeschützte Gebäude als Wohngebäude umgenutzt werden. Sämtliche Nebengebäude und Hallen wurden abgebrochen. Im denkmalgeschützten Druckereigebäude waren 20 Wohneinheiten geplant. Das Baukonzept sah zudem 6 Mehrfamiliengebäude mit insgesamt 46 Wohneinheiten vor. Der Stellplatzschlüssel wurde mit 1,5 Stpl./Wohneinheit im Offenlageentwurf festgelegt.

Auf Grundlage einer Teil-Planreife gemäß § 33 BauGB, ausgestellt im Jahr 2014, konnten zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten und einer Tiefgarage realisiert werden.

Aktualisierte Planungsziele – Angestrebte dritte Offenlage

Die erlassene Rechtsverordnung vom 4.11.2013, für den innerörtlichen Bereich beidseitig der Schutter einen Gewässerrandstreifen von 10 m Breite auszuweisen, erfordert eine dritte Offenlage. Zudem müssen die Themen Hochwasser und Aktualisierung des Lärmgutachtens in der dritten Offenlage ebenfalls behandelt werden.

Eine überarbeitete Konzeption durch den Vorhabenträger sieht aktuell eine verdichtete Wohnbebauung vor. Im denkmalgeschützten Gebäude sind 38 Wohneinheiten, in den beiden Zeilengebäuden 12 und 18 Wohneinheiten und bei den zwei Mehrfamilienhäusern jeweils 6 Wohneinheiten geplant. Von den ursprünglich insgesamt 66 Wohneinheiten sind nun 92 Wohneinheiten angedacht. Um den Stellplatznachweis erfüllen zu können, ist eine Erweiterung der geplanten Tiefgarage notwendig und somit die Umgrenzung für Tiefgaragen im Bebauungsplanentwurf anzupassen.

Der Vorhabenträger konnte entscheiden, ob er sich an den Bebauungsplan-Entwurf hält und auf der Grundlage der Planreife Baugenehmigungen erhält oder ob seine geänderte Konzeption einer dritten Offenlage zugrunde gelegt werden soll. Der Vorhabenträger formulierte im Dezember 2017 den Wunsch, den zukünftigen Bebauungsplan an seine geänderten Planungsabsichten anzupassen.

Um die Sozialwohnungsquote, durch Beschluss vom Gemeinderat am 24.7.2017 gefasst, durchzusetzen und dem dringenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum Rechnung zu tragen, soll in der angestrebten dritten Offenlage die Festsetzung von Flächen getroffen werden, 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 in einem noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag, selbst wenn sich dies im Ergebnis auf weniger Flächen, dafür aber auf eine konkrete Bindungspflicht bezieht.

Da bereits Bauanträge vorliegen, besteht zeitlicher Druck, Entscheidungen zu treffen. Nach rechtlicher Klärung ist ein neuer Aufstellungs-/Änderungsbeschluss notwendig, um die Voraussetzungen für eine Zurückstellung der Baugesuche oder für eine Veränderungssperre zu schaffen.

Verfahrensschritte / Vorgehensweise

Zunächst soll nun der Aufstellungsbeschluss als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erneut gefasst werden sowie die Planungsziele aktualisiert und gebilligt werden. Die angestrebte Durchführung einer dritten Offenlage für den 1. Teilbebauungsplan HEILGENBREITE-NORD, 5. Änderung wird ebenfalls beschlossen und mittelfristig durchgeführt. Das Arbeitsprogramm des Amtes befindet sich gerade in der internen Abstimmung.

Zur Sicherung der Planung soll neben dem Aufstellungsbeschluss eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen werden.

Auf dieser Grundlage und entsprechend den damit konkretisierten Planungszielen können der Vorhabenträger und die 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 und zur Übernahme gewisser Kosten.

Die Verwaltung schlägt vor, der beschriebenen Vorgehensweise zuzustimmen.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit zu den einzelnen Tagesordnungspunkten 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 nicht-öffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen**. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.