



Beschlussvorlage

Amt: 61 Löhr	Datum: 12.03.2019	Az.: - 0687/Lö	Drucksache Nr.: 74/2019
-----------------	-------------------	----------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	26.03.2019	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	01.04.2019	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

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

Betreff:

- Bebauungsplan WERDERSTRASSE**
- Aufstellungsbeschluss
 - Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
 - Planungsziele

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans WERDERSTRASSE gemäß § 30 BauGB wird beschlossen.
2. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
3. Die Planungsziele vom 12. März 2019 werden gebilligt.

Anlage(n):

- Bestandsplan mit Geltungsbereich
- Planungsziele
- Planerische Konzeption - Lageplan

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:

An der Werderstraße befinden sich die beiden unbebauten Flurstücke 4817/1 und 4817/3, zwischen den Einmündungen von Roon- und Moltkestraße gelegen. Sie gehören einem Eigentümer und haben eine Gesamtgröße von knapp 1.500 qm. Nun ist vorgesehen, sie mit zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 22 Mietwohnungen (Zwei- und Dreizimmerwohnungen) zu bebauen. Die Parkierung soll in einer Tiefgarage erfolgen. Das Bauantragsverfahren soll im April gestartet werden. Als Baubeginn wird noch 2019 angestrebt.

Die Verwaltung sieht die planerische Konzeption (siehe Lageplan in der Anlage) als grundsätzlich genehmigungsfähig an, Details wie die Anzahl der Stellplätze oder Freiraumgestaltung sind noch zu klären. 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. 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 in einem Städtebaulichen Vertrag 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 auf eine konkrete Bindungspflicht bezieht.

Zunächst soll nun der Aufstellungsbeschluss für den voraussichtlich einfachen Bebauungsplan WERDERSTRASSE gefasst werden. Er kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Auf dieser Grundlage und entsprechend den damit konkretisierten Planungszielen können der Bauherr und die Stadt einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 Absatz 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. Diese Vorgehensweise erfolgt in Abstimmung mit dem Bauherrn, der von Beginn an die Sozialwohnungsquote als sinnvolles Instrument angesehen und akzeptiert hat.

Die Verwaltung empfiehlt, der beschriebenen Vorgehensweise und den Beschlussvorschlägen 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.