



# Beschlussvorlage

Amt: 61 Fink	Datum: 25.06.2019	Az.: - 0680/Fk	Drucksache Nr.: 178/2019
-----------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	10.07.2019	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	22.07.2019	beschließend	öffentlich	

## Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

## Eingangsvermerke

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

Betreff:

Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK  
- Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Dem Städtebaulichen Vertrag wird zugestimmt.
2. Die Zustimmung gilt auch für eventuell bis zur Vertragsunterzeichnung noch notwendig werdende Änderungen, sofern diese nicht in die wesentlichen Grundzüge der Vertragskonditionen eingreifen.

Anlage(n):

- Städtebaulicher Vertrag - Entwurf
- Lageplan vom 21.05.2019

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:

Am 18. August 2016 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss und eine Veränderungssperre für den Bebauungsplan QUARTIER AM STADTPARK beschlossen. Anlass war damals eine Bauvoranfrage, die neben einer verdichteten Wohnbebauung einen Lebensmitteldiscounter mit 800 qm Verkaufsfläche beinhaltet. Die Veränderungssperre wurde um ein Jahr verlängert und läuft am 10. August 2019 aus.

Mittlerweile wurde das Grundstück an einen anderen Investor veräußert. Dieser entwickelt in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ein städtebauliches Konzept, das eine ausschließliche Wohnnutzung vorsieht. Es gibt keine Absichten, Einzelhandel hier zu realisieren. Somit stehen die Nutzungsabsichten im Einklang mit dem zwischenzeitlich vom Gemeinderat einstimmig beschlossenen Einzelhandelskonzept.

Es ist vorgesehen, sämtliche Gebäude des ehemaligen Gewerbebetriebes Nestler Wellpappe abzubauen, die vorhandenen Keller für eine großflächige Tiefgarage zu nutzen, eine straßenbegleitende Bebauung und Zeilengebäude im Blockinnenbereich zu errichten. Am 17. Juli 2019 gibt es eine erste Abstimmung mit den direkten Anliegern. Im Herbst 2019 soll dann das städtebauliche Konzept in den Gremien behandelt werden. Im Anschluss kann dann ein Entwurf des Bebauungsplanes erstellt werden.

Da der Gemeinderat im Juli 2017 einen Grundsatzbeschluss zur Sozialwohnungsquote gefasst hat (Drucksache Nr. 107/2017), ist der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages zur Sicherung vorzunehmen.

Der beigefügte Entwurf eines Städtebaulichen Vertrages entspricht dem Standardvertrag, den das Stadtplanungsamt dazu inzwischen entwickelt hat.

Im Vergleich zu anderen Projekten gibt es einen Unterschied, nämlich, dass sich die Stadt an den Kosten der Bebauungsplanerstellung durch ein externes Ingenieurbüro beteiligt, da ein umfangreiches Aufgabenpaket erteilt wurde, das auch das Fachamt etwas entlasten soll.

Die Fläche des Investors beträgt etwa ein Drittel der Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Kosten für die Bebauungsplanerstellung betragen ca. 50.000 Euro. Daher befürwortet die Stadt eine Kostenbeteiligung im Hinblick auf den Mehraufwand, der für den gesamten Geltungsbereich entsteht. Die Verwaltung schlägt eine Kostenbeteiligung von 15.000 Euro vor. Da die Vermessung zur Verfügung gestellt wurde, die bereits beauftragt worden war und fertig vorlag, reduziert sich der Aufwand der Stadt auf 14.000 Euro.

Weitere Gutachten für den Gesamtbereich werden ausschließlich vom Investor finanziert. Die artenschutzrechtliche Begutachtung wird weitere Kosten von ca. 15.000 Euro auslösen. Auch das Lärmgutachten wird extern finanziert werden.

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zum Vertragsentwurf. Durch diesen werden die Realisierung der Sozialwohnungsquote und die planerische Zielsetzung gesichert, die mit dem Erlass der Veränderungssperre verfolgt wurde.

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.

