

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenbeck	01.03.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	06.03.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 "Bebauung an der Straße Stegeisen" für das Gebiet südlich der Straße Stegeisen, südlich des Weges zwischen der Straße Stegeisen und der Spenger Straße, westlich der Spenger Straße, nördlich der Beckendorfstraße und östlich der Straße Freudenburg im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
- Stadtbezirk Jöllenbeck -

- Aufstellungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Hinweis:

Bei Umsetzung der Planung können ca. 25 Wohneinheiten sowie eine Wohneinheit für eine betreute Wohngruppe entstehen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ für das Gebiet südlich der Straße Stegeisen, südlich des Weges zwischen der Straße Stegeisen und der Spenger Straße, westlich der Spenger Straße, nördlich der Beckendorfstraße und östlich der Straße Freudenburg wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) neu aufgestellt.
2. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Vorentwurf des Nutzungsplanes eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
3. Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt. Gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB ist bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
5. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1. und 2.:

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) soll der Bebauungsplan Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ für das Gebiet südlich der Straße Stegeisen, südlich des Weges zwischen der Straße Stegeisen und der Spenger Straße, westlich der Spenger Straße, nördlich der Beckendorfstraße und östlich der Straße Freudenburg aufgestellt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/J6 „Böckmannsfeld“, für den die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 anzuwenden ist.

Aufgrund der Aufgabe der Nutzungen eines Gastronomiebetriebes westlich der Wendeanlage der Straße Stegeisen sowie einer Kfz-Werkstatt an der Beckendorfstraße liegen für diese Grundstücke Planungen für ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten sowie für ein Gebäude für betreutes Wohnen und weiteren Wohnungen vor.

Die planerische Absicht besteht nunmehr darin, einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung durch die projektbezogene Wohnbebauung zu schaffen.

Andererseits soll das Plangebiet auf die angrenzenden bzw. umgebenden Flächen ausgedehnt werden, um die planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen derzeitigen Nutzungen (insbesondere im Südosten des Plangebietes) anzupassen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen zu erweitern. Die geplanten – an der Bestandssituation orientierten – Festsetzungen sollen u.a. einen gewissen Spielraum für geringfügige Erweiterungen (bspw. in Form von Wintergärten / Terrassenüberdachung) ermöglichen.

Im Plangebiet können insgesamt voraussichtlich ca. 25 neue Wohneinheiten sowie eine Wohneinheit für eine betreute Wohngruppe geschaffen werden.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ notwendig.

Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Gruppen - Anwendung der 25%-Regelung für öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau mit langfristiger Mietbindung:

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter anderem aufgrund der projektbezogenen Wohnbebauung auf zwei Grundstücken. Die beiden haben eine Gesamtgrundstücksgröße von 4.697 Quadratmetern.

Allerdings ist es aus den oben angegebenen städtebaulichen Gründen erforderlich und sinnvoll, den Geltungsbereich des B-Planes über diese beiden Grundstücke hinaus zu fassen. Der Geltungsbereich hat somit eine Gesamtgröße von 19.952 qm. Die beiden Grundstücke des Investors veranschlagen hiervon lediglich einen Flächenanteil von rd. 24%.

Mit dem Investor wurde bereits ein Dreiecksvertrag bezüglich der Erarbeitung und Finanzierung des Bebauungsplanes geschlossen. Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes werden u.a. nach der Größe des Geltungsbereiches berechnet und sind somit gegenüber einer sich lediglich auf die Grundstücke des Investors beziehenden Planung erhöht. Der Investor zeigte hier bereits die Bereitschaft für die Übernahme der Kosten.

Hinsichtlich der Umsetzung der 25%-Regelung wird an dieser Stelle bereits darauf hingewiesen, dass lediglich mit dem o. g. Investor ein diesbezüglicher weiterer Vertrag, der bis zum Satzungsbeschluss vorliegen muss, geschlossen werden kann.

Mit den übrigen Grundstücksbesitzern, bestehen keine Verträge – zum Beispiel bezüglich der Mitfinanzierung des Bebauungsplanes. Dies betrifft mind. 3 durch den Bebauungsplan zukünftig zulässige Wohneinheiten. Allerdings können auf diesen übrigen Nachverdichtungsflächen im WA2 und WA5 bereits heute entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes II/J6 zweigeschossige Wohngebäude ohne eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten errichtet werden.

Diese Eigentümer können voraussichtlich auch nicht über städtebauliche Verträge zur Umsetzung der 25%-Quote gebunden werden. Natürlich besteht jedoch für die dortigen Eigentümer die Möglichkeit, auf ihren Grundstücken etwaige Wohnbauvorhaben auf freiwilliger Basis fördern zu lassen.

Das bedeutet, dass zur Berechnung der 25% nur die auf den Grundstücken des Investors entstehenden Wohneinheiten (derzeitiger Planungsstand: ca. 22 WE) herangezogen werden können. Der förderpflichtige Anteil beläuft sich somit auf 6 Wohneinheiten. Eine Konkretisierung der Zahlen wird zum Entwurfsbeschluss vorgelegt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Fördermodalitäten geklärt. Nach derzeitigem Stand wird vorgeschlagen, die durch die geplanten beiden Neubauten ausgelösten Bedarfe hinsichtlich der 25%-Regelung von insgesamt sechs erforderlichen Wohnungen in dem Gebäude an der Beckhausstraße unterzubringen. Eine Förderung der Wohngruppe ist aufgrund der geplanten Wohngruppengröße mit 16 Plätzen nicht förderfähig.

Zu 3. und 4.:

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Umweltrelevante Belange werden jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen sein.

Zu 5.:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend „Wohnbaufläche“ dar. Die Festsetzungen der Allgemeinen Wohngebiete entsprechen somit der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Die südöstliche Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Von dieser Möglichkeit soll bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht werden.

Der Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung, der im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzten Fläche, als „Gemischte Baufläche“.

Übersicht der Beschlussvorlage**A****Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“**

- Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan, Gestaltungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Stand: Vorentwurf; Januar 2018

B**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stand: Vorentwurf, Januar 2018