



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/08/463
Federführend:	Status: öffentlich
Bau- und Umweltamt	Datum: 17.07.2008
	Berichterstatter: Claudius Oppermann
	Vortrag im Rat:
	Erstellt von: Claudius Oppermann
B-Plan 75 "westlich der Wilhelmstraße" - Abwägung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
03.09.2008	Bau- und Planungsausschuss

- A: Sachbericht
- B: Stellungnahme der Verwaltung
- C: Prüfungen: 1. Umweltverträglichkeit
2. Kinder- und Jugendbeteiligung
- D: Finanzielle Auswirkungen
- E: Beschlussempfehlung

Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Vorbemerkung:

Die gleichlautenden Passagen zur Vorlage VO/08/459 zum B-Plan 74 sind hier *kursiv* gekennzeichnet.

Der B-Plan wurde zuletzt beraten im Bau- und Planungsausschuss am 07.04.08 mit einer ersten Entwurfsberatung und dem Aufstellungsbeschluss.

Am 03. Juni fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt, über deren inhaltliche Anregungen hier die Abwägung zu treffen ist. Im Ergebnis entsteht so der Entwurf zur öffentlichen Auslegung.

Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung, die zeitgleich für die beiden B-Pläne 74 und 75 durchgeführt wurde, galt das Hauptinteresse dem B-Plan 74. Anregungen speziell zum B-Plan 75 wurden nicht vorgebracht, die folgenden Anregungen galten den beiden B-Plänen. Insoweit ist die Abwägung zu den Anregungen bereits zum B-Plan 74 erfolgt und sollte natürlich hier identisch zu der Abwägung zum B-Plan 74 beschlossen werden.

In anderem Zusammenhang erreicht uns eine Stellungnahme des Innenministeriums vom 15.07.08, die auch hier beachtlich wird und abzuhandeln ist.

Im Folgenden werden zunächst die Anregungen der Einwender zitiert (Auszug aus der Niederschrift zur Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. Email Innenministerium) und dazu dann die Abwägung vorgeschlagen.

Claudia Riemenschneider, Innenministerium, Referat IV 64, Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, Email vom 15.07.08:

Für Neuplanungen kommt eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf max. 1 Einheit nur für sehr spezifische Planungsansätze in Betracht, zumal das BauGB u. a. auch den städtebaulichen Grundsatz eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden formuliert. Die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl von nur einer WE je Wohngebäude sieht das Innenministerium als Rechtsaufsichtsbehörde regelmäßig als städtebaulich (fast) nicht begründbar und damit als nicht zulässig an.

Stellungnahme der Verwaltung: *Die Aussage betrifft auch die vorliegende Planung. Nach Rücksprache mit Frau Riemenschneider wird verwaltungsseitig davon ausgegangen, dass städtebauliche Gründe für die Begrenzung auf eine Wohnung je Wohngebäude in dieser Siedlungsstruktur nicht gefunden werden können. Damit würde der Plan juristisch angreifbar. Daher wird vorgeschlagen, die Anzahl Wohnungen je Gebäude auf 2 festzusetzen. Dies gilt auch für zulässige Doppelhäuser. Das bedeutet, dass in dem einen Gebäude Doppelhaus nur 2 Wohnungen zugelassen werden, also je Haushälfte eine Wohnung. Ein Hinweis solchen Inhalts ist wegen der rechtlichen Auswirkungen nicht abwägbar und sollte daher in jedem Falle zu der vorgeschlagenen Festsetzung führen.*

Herr Schliephacke *regt an, die Anzahl zulässiger Vollgeschosse in den bebauten Quartieren dem tatsächlichen Bestand entsprechend festzusetzen. Der Hintergrund dazu ist das geltende Erschließungsbeitragsrecht der Stadt.*

Abwägungsvorschlag: *Nach Ausbaubeitragsrecht (wird bei Erneuerung der Wilhelmstraße bzw. Königsberger Straße angewendet, die Abrechnungsmaßstäbe sind denen der Erschließungsbeitragssatzung jedoch gleich) werden die Beiträge entsprechend der Festsetzungen im B-Plan erhoben, nicht nach tatsächlichem Bestand. Angesichts der zu erwartenden Wärmedämmmaßnahmen (Energiepass) sollte hier gleichzeitig die Möglichkeit geschaffen werden, die Dachgeschosse als zweites Vollgeschoss mit senkrechten Wänden und geringer geneigtem Dach auszubauen. Dies würde zu 30 % höheren Beiträgen führen als bei der bestehenden Eingeschossigkeit. Angesichts solcher Differenz wird hier vorgeschlagen, der Anregung zu folgen. Bei Bedarf kann dann im Einzelfall eine B-Planänderung vorgenommen werden. Ein Zeitpunkt für Straßenerneuerungsmaßnahmen ist nicht in Sicht.*

Abwägungsergebnis: *Die Anregung wird berücksichtigt.*

Der so überarbeitete Entwurf wird zur Sitzung vorgestellt und kann zur öffentlichen Auslegung beschlossen werden.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit *Die Planung wird im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) betrieben, die Umweltauswirkungen sind in einer Vorprüfung abgearbeitet und als nicht erheblich eingestuft. Auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht kann daher verzichtet werden.*

2. Kinder- und Jugendbeteiligung *./.*

Zu D: Finanzielle Auswirkungen *./.*

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Die Abwägung zu A/B wird beschlossen.

2. Das Planverfahren wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

3. Der Entwurf des B-Plans 75 wird mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Gez.
Roland Krügel
Bürgermeister