

FACHDIENST	BESCHLUSSVORLAGE
Fachdienst Stadt- u. Landschaftsplanung	

Geschäftszeichen 2-61/ke	Datum 16.11.2015	BV/2015/128
-----------------------------	---------------------	--------------------

Gremium	Beratungs- folge	Termin	Beschluss	TOP
Planungsausschuss	1	01.12.2015		
Rat	2	17.12.2015		

**Bebauungsplan Nr. 9b "Müllerkamp", 2.Änderung, Teilbereich Rudolf-Breitscheid-Straße
hier: Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt,

1. die während der Auslegung von der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) und den Behörden (§ 4 (2) BauGB) abgegebenen Stellungnahmen entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu berücksichtigen, teilweise zu berücksichtigen oder nicht zu berücksichtigen,
2. den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9b „Müllerkamp“, 2. Änderung, Teilbereich Rudolf-Breitscheid-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung,
3. die Begründung zu billigen.

Finanzielle Auswirkungen? ☐ Ja ☒ Nein			
		FINANZIERUNG	
Gesamtkosten der Maßnahmen	Jährliche Folge- kosten/-lasten	Eigenanteil	Zuschüsse /Beiträge
EUR	EUR	EUR	EUR
Veranschlagung im			Produkt
Ergebnisplan		Finanzplan (für Investitionen)	
2015 Betrag:	EUR	2015 Betrag: EUR	
2016 Betrag:	EUR	2016 Betrag: EUR	
2017 Betrag:	EUR	2017 Betrag: EUR	
2018 Betrag:	EUR	2018 Betrag: EUR	

Fachdienstleiter
Herr Grass Tel: -345

Leiter/innen mitwirkender
Fachdienste

Fachbereichsleiter
Herr Lieberknecht Tel: -330

Bürgermeister
Herr Schmidt

Begründung:

1. Ziel(e) der Maßnahme und Grundlage(n)/Indikator(en) für die Zielerreichung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9b „Müllerkamp“, 2. Änderung, Teilbereich Rudolf-Breitscheid-Straße ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Aufstockung der bestehenden Wohnanlage - mit Ausnahme des nördlichen Gebäudekörpers - zu schaffen und somit die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu ermöglichen.

2. Darstellung des Sachverhalts:

Gegenwärtig stellt der Bebauungsplan Nr. 9b „Müllerkamp“ von 1997 die planungsrechtliche Grundlage für das Gebiet dar. Da die geplante Baumaßnahme einer Aufstockung die Grundzüge der Planung berührt, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Das Projekt wurde am 03.12.2013 erstmalig im Planungsausschuss durch den Bauherrn und seinen Architekten vorgestellt. Vor dem Hintergrund des Ratsbeschlusses vom 20.11.2014 wurde in der Sitzung am 02.12.2014 die Forderung erhoben, wonach sozial geförderter Wohnungsbau ab 1.500 qm Nettowohnbaufläche in Höhe von 30 % nachzuweisen sei. Dies wurde kontrovers diskutiert, da das zusätzlich neue Baurecht lediglich ca. 1.200 qm schaffe und somit unter den 1.500 qm Nettowohnbaufläche bliebe. Die Verwaltung erhielt den Auftrag weiter mit dem Bauherrn zu verhandeln.

Im Vorfeld zur Planungsausschusssitzung am 13.01.2015 wurde vom Architekten eine Stellungnahme zum gegenwärtigen und künftigen Mietgefüge abgegeben. In der Sitzung wurde neben der Mietenentwicklung auch die Stellplatzproblematik angesprochen. Die Verwaltung erhielt erneut den Auftrag weiter zu verhandeln.

Die Aufstellung des Bebauungsplans und die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wurden am 29.01.2015 vom Rat der Stadt Wedel beschlossen.

Als Ergebnis der Gespräche der Verwaltung mit dem Bauherrn wurde dem Planungsausschuss in der Sitzung am 03.03.2015 mitgeteilt, dass der Bauherr bereit ist, eine einseitige Erklärung bezüglich der Mieten abzugeben.

Anlässlich des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses in der Sitzung des Planungsausschusses am 07.07.2015 wurde dem Vertreter des für den Bauherrn tätigen Planers die Gelegenheit gegeben, das Projekt zu erläutern. Es wurden Fragen u.a. hinsichtlich der Zahl der Stellplätze, der Tiefgaragenüberdeckung, dem Anteil an sozialem Wohnraum und möglichen Beeinträchtigungen für die Mieter erörtert.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 31.08. bis 02.10.2015 durchgeführt. Parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt worden.

Wesentliche vorgebrachte städtebauliche bzw. planungsrechtliche Aspekte im Rahmen der Auslegung waren der Abriss/Neubau der Gebäudekörper an der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Nachweis zusätzlicher Stellplätze im Innenhof und deren Zufahrt.

Darauf hinzuweisen ist, dass ein Abriss/Neubau der beiden Gebäudekörper an der Rudolf-Breitscheid-Straße - mit Ausnahme der Aufstockung - bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf der Grundlage des vorhandenen Bebauungsplans Nr. 9b erfolgen könnte. Bei der Schaffung der ebenerdigen Stellplatzanlage im Innenhof handelt es sich um eine übergangsweise Lösung, die bei einer Neubebauung an der Rudolf-Breitscheid-Straße bzw. der damit verbundenen Tiefgaragen-Erweiterung hinfällig werden würde. In einem ersten Abschnitt ist zunächst die Aufstockung mit Staffelgeschoss des südlichen und westlichen Gebäudekörpers und ein Staffelgeschoss beim nördlichen Gebäudekörper vorgesehen. Eine konkrete Planung für den Abriss/Neubau der

Gebäudekörper an der Rudolf-Breitscheid-Straße wurde von Seiten des Bauherrn bisher nicht vorgestellt

3. Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung unterstützt das Vorhaben, da zusätzlicher Wohnraum im Innenbereich in städtebaulich verträglicher Weise geschaffen wird.

4. Entscheidungsalternativen und Konsequenzen:

Bei einem Verzicht auf eine Änderung des Bebauungsplans wären die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Aufstockung der Gebäudekörper nicht gegeben.

5. Darstellung der Kosten und Folgekosten:

Auf der Grundlage eines Kostenübernahmevertrages wurde die Übernahme der Kosten für das Planverfahren durch den Vorhabenträger vereinbart.

6. Begründung der Nichtöffentlichkeit:

./.

Anlagen

1. Bebauungsplan Nr. 9b „Müllerkamp“, 2.Änderung, Teilbereich Rudolf-Breitscheid-Straße, Planzeichnung (Teil A)
2. Bebauungsplan Nr. 9b „Müllerkamp“, 2.Änderung, Teilbereich Rudolf-Breitscheid-Straße, Textliche Festsetzungen (Teil B)
3. Stellungnahmen der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) mit Abwägungsvorschlag
4. Stellungnahmen der Behörden (§ 4 (2) BauGB) mit Abwägungsvorschlag