



Beschlussvorlage

Nr.: BV/198/2019 / öffentlich

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 194 „Clauener Weg / Am alten Hafen“

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Planungs- und Umweltausschuss Verwaltungsausschuss	28.08.2019

Beschlussvorschlag:

1. Für den anliegenden Geltungsbereich wird das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 194 „Clauener Weg/Am Alten Hafen“ eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird hiermit gefasst.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, zum Vorentwurf des geplanten Bebauungsplanes die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen und danach den Entwurf den politischen Gremien zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung vorzulegen.
3. Die Verwaltung wird außerdem beauftragt, einen städtebaulichen Vertragsentwurf mit den Projektierern Heuer und Engelhardt zu verhandeln, der insbesondere die Kostenübernahme regelt, und den Vertragsentwurf dem Verwaltungsausschuss zur abschließenden Beschlussfassung vorzulegen.

Sach- und Rechtsdarstellung:

Die Projektentwickler Heuer und Engelhardt planen auf dem Areal zwischen dem Clauener Weg, der Straße „Am alten Hafen“ und der Bandweberei „Güth & Wolf“ (siehe anliegende Karte) ein Alten- und Pflegeheim mit rund 80 Plätzen, Betreutes Wohnen für Senioren mit insgesamt 42 Wohneinheiten und ein Mehrzweckgebäude, das von Anbietern unterschiedlicher, sozialer Leistungen genutzt werden kann.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 8. Mai 2019 beschlossen, dass die Verwaltung beauftragt wird, weiter über das von den Projektentwicklern Heuer und Engelhardt geplante Senioren- und Sozialprojekt zu verhandeln. Außerdem soll die Verwaltung parallel dazu mit den Eigentümern der an die betreffende Fläche angrenzenden Grundstücke über eine mögliche Hinterbebauung der Hausgrundstücke am „Clauener Weg“ sprechen.

Die Gespräche mit den Projektentwicklern haben sich dahingehend entwickelt, dass aus Sicht der Projektierer das Projekt umgesetzt werden soll. Es fehlt aktuell noch an dem von der Verwaltung eingeforderten Bedarfsnachweis.

Voraussetzung für die Umsetzung ist ein Bebauungsplan, der den bisherigen Planungen eine baurechtliche Grundlage gibt. Bislang orientierte sich das Baurecht am „Clauener Weg“ am § 34 Baugesetzbuch, der Bauvorhaben „im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ regelt. Das Vorhaben wäre unter dieser Maßgabe baurechtlich nicht genehmigungsfähig. Insofern müsste ein entsprechendes Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Ebenfalls wäre der Flächennutzungsplan zu ändern.

Die Anlieger des Clauener Weges sind zu einer Informationsveranstaltung über die Planungen der Projektträger eingeladen worden. Zwei der sechs Grundstückseigentümer bzw.

Eigentümergeinschaften sind der Einladung gefolgt. Mit den Anderen sind persönliche Gespräche bzw. Telefonate geführt worden. Im Ergebnis lässt sich aus diesen Gesprächen feststellen, dass die Tendenz zur Überplanung der Flächen, also zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes, der auch die Hinterbebauung der Anliegergrundstücke möglich macht, geht.

Mit der anliegenden Entwurfsskizze zeigt die Verwaltung eine mögliche Planung auf, die das Vorhaben der Projektierer und eine zukünftige, mögliche Hinterbebauung einschließt.

Vor diesem Hintergrund könnte im ersten Schritt ein Beschluss zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes gefasst werden, ohne damit verbindlich festzulegen, ob und auch wie die Planungen letztlich ausfallen. An dieser Stelle würde der Aufstellungsbeschluss lediglich einen Rahmen geben für die weitere Planung der Projektträger. Die Verwaltung könnte damit die erforderlichen bauleitplanerischen Festsetzungen und Modalitäten entwickeln. Der daraus erstellte erste Entwurf könnte zunächst als Unterlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verwendet werden.

Daneben sollte mit den Projektträgern ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der die entsprechende Überplanung des Areals, insbesondere auch die Übernahme der Planungskosten, beinhaltet.

Finanzierung:

- ☐ Keine finanziellen Auswirkungen
- ☐ Gesamtausgaben in Höhe von €
- ☐ Folgekosten pro Jahr in Höhe von €
- ☐ Deckungsmittel stehen zur Verfügung unter
- ☐ Umsetzung des Beschlusses bis

Anlagen

BPlan Nr. 194 Übersicht
Konzeptentwurf
Bürgermeister