

Drucksachenummer 174/2021

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		21.06.2021
BUA		30.06.2021
StVerVers		08.07.2021

Betreff:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Soziales Wohnprojekt Am Kaltenborn 8"
hier: Antrag

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen.

- 1) Dem als Antrag von Frau Marion Heidacker und Herrn Gerhard Heidacker vorliegende Bauungskonzept im Plangebiet des im Betreff genannten Bauungsplanes wird im Grundsatz zugestimmt.
- 2) Das Planungsrecht für die Maßnahme ist über einen "Vorhabenbezogenen Bauungsplan" (Vorhaben- und Erschließungsplan) inklusive Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zu schaffen.

Begründung:

Mit Antrag vom 08.04.2021 liegt ein Bauungskonzept für das Grundstück Königstein, Flur 7, Flurstück 185, mit einer Größe von ca. 1.368,0 m² vor.

Auf dem Grundstück soll ein soziales Wohnprojekt erstellt werden mit folgendem Wohnungsmix:

- 4 geförderte Einraumwohnungen < 45m²
- 4 geförderte Zweiraumwohnungen < 60m²
- 4 geförderte Dreiraumwohnungen < 72 m²
- 2 geförderte Vierraumwohnungen < 84 m²
- 2 Penthouse-Wohnungen < 150m²

Einzelheiten sind den Antragsunterlagen zu entnehmen.

Die Erstellung des Vorhabenbezogenen Bauungsplans wird erforderlich, da das geplante

und den städtischen Gremien vorgestellte Wohngebäude nicht vollständig den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes K 58 "Am Kaltenborn III" entspricht. Aufgrund des angestrebten Wohnungsmixes, der eine größere Zahl an kleinen Wohnungen für 1-Personen-Haushalte vorsieht, von der Stadt so gewünscht und unterstützt wird, ist es nicht möglich, die Stellplätze, wie im Bebauungsplan festgesetzt, allein in einer eingeschossigen Tiefgarage unterzubringen. Oberrirdische Stellplätze sind im WA3 nicht zulässig. Zusätzlich dazu würde die festgesetzte GRZ II geringfügig überschritten werden. Um das Projekt, das der Schaffung von gefördertem Wohnraum dienen soll so verwirklichen zu können, wie es geplant ist, ist es erforderlich, für das Grundstück einen veränderten Bebauungsplan zu erstellen. Gleichzeitig erscheint es sinnvoll, Gebäudeplanung und Bebauungsplan in einer Hand weiter zu entwickeln, um künftige Diskrepanzen zu vermeiden. Daher wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorgeschlagen. Weitere flankierende Vereinbarungen sollen im Rahmen des zu schließenden Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger getroffen werden.

Der nach § 12 (1) BauGB erforderliche Durchführungsvertrag wird nach der Öffentlichkeitsbeteiligung in das weitere Verfahren einbezogen. In dem Durchführungsvertrag wird geregelt, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten trägt.

Wir empfehlen daher dem o. g. Beschluss zuzustimmen.

Leonhard Helm
Bürgermeister

Anlage

Antrag von Marion und Gerhard Heidacker
Übersicht der erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan K 58