



Beschlussvorlage

Nr.	vom		
2021/0044	2. März 2021		
Gegenstand			
<p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Wohnpark Roggenstein“, im Bereich zwischen der Roggensteiner Straße und der Bebauung am Föhrenweg / an der Kiefernstraße und zwischen Oberer Lagerstraße / Lußstraße und Ascherbach wegen ergänzender Zulassung von Wohnungen in der Gemeinbedarfsfläche hier: Änderungsbeschluss und grundsätzliche Billigung des Plankonzeptes</p>			
Beratungsfolge			
Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
09.03.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschließt, den Bebauungsplan Nr. 50 für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche zu ändern. Ziel der Änderung ist die ergänzende Zulassung von Wohnungen im Abschnitt 2 dieser Fläche.
2. Die Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.
3. Der Entwurf des Änderungsbebauungsplanes in der Planfassung vom 09.03.2021 wird grundsätzlich gebilligt.
4. Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, die Änderung des Bebauungsplanes ortsüblich bekanntzumachen sowie den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Vorschlagsbegründung

Der Bebauungsplan Nr. 50 für das damalige Neubaugebiet „Wohnpark Roggenstein“ ist seit 18.06.2008 rechtswirksam. Für das städtische Grundstück FINr. 1512/1 ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung 1.1 sind darin Gebäude und Einrichtungen für sozi-

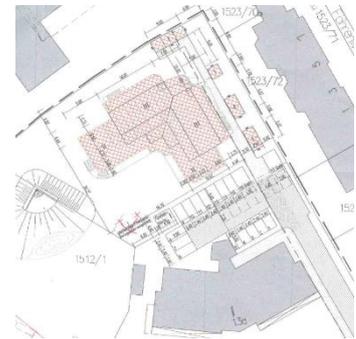


ale Zwecke, insbesondere für Betreutes Wohnen, Seniorenwohnen, Altenpflege und auch ein Café und Läden, die zur Versorgung des Gebietes dienen, zulässig. Für den Abschnitt 2 dieser Gemeinbedarfsfläche, der nur das städtische Grundstück betrifft, sind darüber hinaus Gebäude und Einrichtungen für Kindergarten und Schule zulässig. Die Nutzung dieser Flächen soll sich lt. Begründung im Rahmen des festgesetzten Nutzungszwecks an dem künftigen Bedarf orientieren.

Wohnungen sind entsprechend der Zweckbestimmung des Gebietes nur eingeschränkt in Verbindung mit der sozialen Nutzung zulässig.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes:

Das Kinderhaus II wurde auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes errichtet. Die Baugenehmigung vom 20.02.2018 enthält zu den acht Wohnungen im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss die Auflage, dass diese nur Bediensteten der im Kinderhaus betriebenen sozialen Einrichtungen zum Wohnen zur Verfügung gestellt werden dürfen (ursprünglich beantragt waren Wohnungen für Bedienstete der Stadt). Da aus dem Kreis des Personals des 5-gruppigen Kindergartens nicht ausreichend Mieter für die acht Wohnungen gefunden werden können, wäre ein dauerhafter Leerstand eines Großteils dieser Wohnungen zu befürchten. Zudem wurden diese Wohnungen im Rahmen des Förderprogramms KommWFP II errichtet. Im Förderbescheid ist neben einer Mietpreisbindung auch eine Belegungsbindung enthalten. Die Wohnungen sollen insbesondere an einkommensschwache Haushalte vermietet werden.



Daher wurde im Herbst 2020 ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt, mit dem die Erweiterung des Nutzerkreises angestrebt wurde. Die Befreiung, für die der Bauausschuss das gemeindliche Einvernehmen am 13.10.2020 erteilt hat, wurde für folgenden Personenkreis beantragt:

- Menschen in sozialen Berufen bzw. Mitarbeiter von sozialen Einrichtungen
- städtische Bedienstete
- einkommensschwache Wohnungssuchende (z.B. auch anerkannte Flüchtlinge)

Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat mit Schreiben vom 08.02.2021 mitgeteilt, dass die beantragte Befreiung für die Nutzungserweiterung nicht erteilt werden kann. Die Zurverfügungstellung der Appartements an einen erweiterten Personenkreis ist nicht mehr mit der im Bebauungsplan aktuell festgesetzten Gebietsart und Zweckbestimmung vereinbar. Daher kann die Nutzungsänderung auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes nicht genehmigt werden. Für den Fall, dass der Bebauungsplan in der Form geändert wird, dass eine „freie“ Wohnnutzung ermöglicht wird, wurde eine Genehmigung in Aussicht gestellt, sobald die Planreife nach § 33 Baugesetzbuch (BauGB) erreicht ist. Diese Planreife tritt in der Regel ein, wenn die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt wurde und anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht.

Ziel und Inhalt der Änderung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Ein längerfristiger Leerstand von nutzbaren Wohnungen gerade auch aufgrund des aktuellen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum muss unbedingt vermieden werden. Daher wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan bezogen auf die Art der Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche zu ändern.

Die textliche Festsetzung C. 1.1 zur Art der Nutzung soll wie folgt ergänzt werden:

Im Abschnitt 2 der Fläche für Gemeinbedarf sind ergänzend auch Wohnungen im Umfang von max. 10 % der zulässigen Geschossfläche zulässig.

Die bestehenden acht Wohnungen umfassen insgesamt eine Geschossfläche von 674,41 m², das sind 8,99 % der für das Grundstück FINr. 1512/1 zulässigen Geschossfläche (GFZ 0,95).

Verfahren

Die Bezugfertigkeit der Wohnungen wird spätestens im Mai erwartet. Daher soll das Bebauungsplanverfahren so rasch wie möglich abgewickelt werden.

Die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Diese Verfahrensart kann gewählt werden, wenn durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies kann u.a. angenommen werden bei Abweichungen von mind. Gewicht, die die Plankonzeption unangetastet lassen. Durch die Zulassung der Wohnungen in einem begrenzten Umfang wird die durch den Bebauungsplan vorgegebene städtebauliche Ordnung nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt. Da es sich weiterhin um Wohnungen handelt, werden auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft als gering betrachtet.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann auf die frühzeitigen Beteiligungen verzichtet werden, was in diesem Fall vorgeschlagen wird. Nach der grundsätzlichen Billigung des Plankonzeptes kann somit direkt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden (alternativ könnte nur die betroffene Öffentlichkeit beteiligt werden). Statt einer Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB kann den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Bei dieser Verfahrensart kann zudem u.a. auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

Bei optimalem Ablauf des Verfahrens könnte bis Ende April die Planreife gem. § 33 BauGB eintreten.

Bezüglich der öffentlichen Auslegung besteht noch die Problematik der Corona-Pandemie. Das Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG), mit dem verschiedene Verfahrensschritte durch eine Veröffentlichung im Internet erfüllt werden können, tritt am 31.03.2021 außer Kraft. Eine Verlängerung dieses Gesetzes bis zum 31.12.2022 wurde am 25.02.2021 vom Bundestag beschlossen. Von einem Inkrafttreten der Verlängerung bis zur Bekanntmachung der Auslegung wird ausgegangen. Auf der Grundlage des PlanSiG wird die öffentliche Auslegung in digitaler Form durch Veröffentlichung auf der städtischen Homepage umgesetzt. Ergänzend soll eine analoge Auslegung im Rathaus erfolgen, wobei die Einsicht über eine Terminvereinbarung ermöglicht wird.

Beiräte, Referent/in

Von Seiten des Stadtentwicklungsreferenten gibt es keine Anmerkungen zu dieser Vorlage.

Anlagen:

Bebauungsplanentwurf

Begründung

Bebauungsplan Nr. 50 - Planzeichnung

Bebauungsplan Nr. 50 - Festsetzungen

LRA-210208-BP-Erfordernis

Bearbeitungsvermerke

Organisationseinheit 40.1 Stadtentwicklung	Az. 40.1-610/50-1	Freigabe Referatsleiter/in
Bearbeiter/in Reichel, Andrea	Freigabe Geschäftsstelle StR	Freigabe GL
Referatsleiter/in	Freigabe Erster Bürgermeister	