

Vorlage Nr.: 0065/2018
öffentlich

Beratungsfolge		Sitzungstermin	TOP	Status	Abstimmungsergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Vorberatung	12.06.2018		Ö			
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	21.06.2018		N			
Rat	Entscheidung	28.06.2018		Ö			

**55. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche zwischen Winsener Straße und Reha-Klinik“ und
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“
- Änderungsbeschlüsse
- Billigung der Vorentwürfe als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

- Anlage 1 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
- Anlage 2 Lageplan mit Geltungsbereichen
- Anlage 3 Vorentwurf der 55. Flächennutzungsplan-Änderung
- Anlage 4 Begründung und Umweltbericht zur 55. Änderung
- Anlage 5 Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 als Verkleinerung
- Anlage 6 Begründung und Umweltbericht zum Vorentwurf der 1. Änderung
- Anlage 7 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 47 als Verkleinerung mit dazugehöriger Begründung

1. Sachverhalt und Rechtslage:

Die Stadt beabsichtigt in dem in der Anlage 2 gekennzeichneten Bereich mit weiteren Projektteilnehmern in einem gemeinsamen Projekt ein sozial ausgewogenes Wohnviertel mit Mehrfamilienhäusern zu errichten. Es sind ca. 210 Wohnungen geplant (Mehrparteienhäuser und sog. Stadtvillen). Hierzu ist es erforderlich, dass der wirksame Flächennutzungsplan von Sondergebiet Kur- und Erholung in Wohnbaufläche und der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn" von Sondergebiet für Erholungszwecke in Allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Vorhabenträgerin für die Realisierung des o.g. Vorhabens ist die neu gegründete Firma PGN Projektgesellschaft Nord GmbH. Die weiteren Ausführungen und Ergänzungen sind den Beschlussvorlagen 0048/2018 sowie 0064/2018 zu entnehmen.

Das mit dem Ratsbeschluss vom 23.10.2008 ursprünglich verfolgte Ziel, den Katalog zulässiger Nutzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für ein Teilbereich

weiter zu entwickeln (Zulässigkeit eines Wohnmobilstellplatzes), soll nicht weiterverfolgt werden.

Auf der Grundlage der beigefügten Vorentwürfe soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für beide Bauleitplanverfahren im Parallelverfahren (Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) durchgeführt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, werden unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die Aufforderung und die Beteiligung werden parallel durchgeführt.

Gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung der Erörterung zu geben. Hierfür wird der Öffentlichkeit eine Frist von sechs Wochen eingeräumt (Ferienzeit). Die Vorentwürfe werden in dem Zeitraum in den Räumen der Fachgruppe 61 bereitgehalten. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird mittels öffentlicher Bekanntmachung im Aushang und im Internet hingewiesen.

Aufgrund der hohen Wohnraumnachfrage und zur Beschleunigung der Verfahren werden die Beschlussfassungen für die Änderungen und die Billigung der Vorentwürfe in einer Vorlage für eine Sitzungsfolge zusammengefasst. Daher soll der Rat, entgegen dem sonstigen Vorgehen, auch die Vorentwürfe für die ersten Verfahrensschritte "billigen".

Für die Beschlussfassung sind die Vorschriften des Kommunal- und Ortsrechts (NKomVG, Hauptsatzung, Geschäftsordnung des Rates) maßgebend.

2. Haushaltmäßige Beurteilung:

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes sind Kosten verbunden. Die Übernahme dieser ist im Rahmen eines gesonderten städtebaulichen Vertrages (Kostenübernahmeerklärung) zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Soltau gesichert. Die Stadt bleibt künftig auch weiterhin Eigentümerin einer untergeordneten Teilfläche im Planungsgebiet. Daher ist sie als Projektteilnehmerin ebenfalls entsprechend den Regelungen des Geschäftsbesorgungsvertrages anteilig an den Kosten der Planung (Bauleitverfahren, erforderliche Gutachten, etc.) beteiligt. Bis zum 31.12.2019 werden sich insgesamt für alle Projektteilnehmer Auszahlungen im Rahmen der Planungsarbeiten durch die Firma PGN Projektgesellschaft Nord GmbH in Höhe von ca. 250.000 € ergeben. Für die Stadt Soltau ergibt sich eine Kostenbeteiligung von 15 %, somit ca. 37.500 €. Diese Kosten trägt jeder Projektteilnehmer mit dem Risiko, dass die Voraussetzungen für die Umsetzung des Wohnbauprojektes bis zum 31.12.2019 nicht erfüllt werden.

Die benötigten Mittel für die anteiligen Kosten für das Jahr 2018 stehen sowohl im Teilhaushalt 61.1 (u.a. Kosten Bauleitverfahren) als auch im Teilhaushalt 23.1 zur Verfügung. Für das Jahr 2019 sind entsprechende Aufwendungen im Teilhaushalt 61.1 und 23.1 einzuplanen.

Entsprechende Erträge aus der Bauleitplanung sind im Teilhaushalt 61.1 dargestellt.

3. Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt,
der Verwaltungsausschuss empfiehlt
der Rat beschließt

Aufgrund der Vorlage und des Vortrages der Verwaltung:

1.

Soll für den in Anlage 2 schraffiert dargestellten Bereich der wirksame Flächennutzungsplan von Sondergebiet Kur- und Erholung in Wohnbaufläche und der rechtsverbindliche Bebauungsplan von Sondergebiet für Erholungszwecke in Allgemeines Wohngebiet geändert werden.

2.

Werden die Vorentwürfe der 55. Flächennutzungsplan-Änderung "Zwischen Winsener Straße und Reha-Klinik" mit der dazugehörigen Begründung und Umweltbericht und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn" mit der dazugehörigen Begründung und Umweltbericht in den vorliegenden Fassungen als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

4. Unterschrift des Fachgruppenleiters

Gebelein

5. Unterschrift des Ersten Stadtrates

Cassebaum

6. Entscheidung des Bürgermeisters

Röbbert