

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift
"Cyriaksring 55", WI 106****Stadtgebiet Grundstück Cyriaksring 55****Auslegungsbeschluss**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	<i>Datum:</i> 30.08.2016
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	31.08.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	06.09.2016	N

Beschluss:

„Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Begründung wird mit der Maßgabe zugestimmt, die Planunterlagen vor der Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) dahingehend zu ändern, dass in der Anlage 3 a die Baugrenze im Bereich des Cyriaksrings durch eine Baulinie ersetzt wird. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.“

Sachverhalt:

Die versandten Planungsunterlagen zum Auslegungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Cyriaksring 55", WI 106, stellen in der Anlage 3a im Bereich des Cyriaksring eine vorgelagerte Baugrenze dar. Damit sollte die Möglichkeit gegeben werden, einen Gebäudevorsprung in der Art der nebenliegenden Gebäude zu realisieren. Mit einer Baugrenze ist dies leider nicht im vollen Umfang möglich, städtebaulich aber wünschenswert, da damit eine Aufnahme von prägenden Gestaltungselementen erreicht werden kann. Daher schlägt die Verwaltung vor, den Beschlusstext wie vorgelegt zu ändern.

Änderungsantrag des Stadtbezirksrates:

Der Stadtbezirksrat 310 – Westliches Ringgebiet hat in seiner Sitzung am 23.08.2016 keinen Beschluss zur Vorlage gefasst und stattdessen folgenden Änderungsbeschluss im Rahmen der Vorberatung bei fünf Gegenstimmen mehrheitlich beschlossen:

„1. Der zweigeschossige Aufbau wird vorerst zurückgestellt.

2. Verhandlungen sind mit dem Kindergarten Flohkiste aufzunehmen, mit dem Ziel der Unterbringung Cyriaksring 55.

3. Der städtebauliche Zuschuss aus der Sozialen Stadt von 50.000 € ist gegebenenfalls für die Sanierung des Gebäudes zur Unterbringung der Kita zu verwenden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Beirat des Sanierungsgebietes „Westliches Ringgebiet – Soziale Stadt“ hat in seiner Sitzung am 18. August 2016 mit einer Gegenstimme dem Stadtbezirksrat 310 – Westliches Ringgebiet den Beschluss der Vorlage zum Auslegungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Cyriaksring 55", WI 106, empfohlen.

Die Überlegungen des Kindergartens Flohkiste und etwaige Verhandlungen zwischen Investor und Flohkiste wurden bis zur Sitzung des Stadtbezirksrates am 23.08.2016 nur zwischen den Beteiligten erörtert.

Zu 1. Für den Bebauungsplan ist eine jetzige Aufspaltung in einen sofortigen Teil (Straßenrandbebauung) und einen zurückgestellten Teil (Innenbereich) nicht möglich. Dies würde einer Verfahrenstrennung gleichen.

Mit den bestehenden Planunterlagen der Vorlage ist die Realisierung einer vom Stadtbezirksrat gewünschten Kita im Innenbereich nicht möglich, da planungsrechtlich nur zulässig ist, was im Vorhabenplan und damit im Durchführungsvertrag dargestellt ist. Die Erläuterung zum Vorhabenplan spricht derzeit eindeutig von einer Wohnnutzung im Innenbereich. Allerdings setzt der dem Vorhabenplan zu Grunde liegende vorhabenbezogene Bebauungsplan den Innenbereich als WA fest, in dem zu einem späteren Zeitpunkt nach der Realisierung des Vorhabens auch Anlagen für soziale Zwecke und damit auch eine Kita grundsätzlich zulässig sind. Voraussetzung für die Realisierung einer Kita im Innenbereich ist, dass (zum Satzungsbeschluss) der Durchführungsvertrag entsprechend geändert, abgestimmt und den Gremien vorgelegt wird. Da der Bebauungsplan nicht entgegensteht, wäre zudem lediglich die Vorhabenbeschreibung entsprechend anzupassen. Ein solches Vorgehen setzt die vorherige Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Kita voraus.

Zu 2.

Verhandlungen, die die Unterbringung der Kita erreichen sollen, sind zwischen der Kita und dem Vorhabenträger zu führen. Die Verwaltung bietet an, während der Laufzeit der Auslegung bis zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses auf den Vorhabenträger einzuwirken mit dem Ziel, die privatrechtlichen Verhandlungen mit dem Kita-Träger abzuschließen.

Zu 3.

Im Rahmen der bisherigen Abstimmungen des Durchführungsvertrages zum Cyriaksring 55 wurde auf die Möglichkeit hingewiesen, sanierungsrechtliche Ordnungsmaßnahmen wie beispielsweise den Abriss von Gebäuden zur Freimachung zu fördern bzw. auf den anfallenden Ausgleichsbetrag anzurechnen. Hierüber wäre noch ein gesonderter Ordnungsmaßnahmenvertrag zu schließen. Diesbezügliche Zusagen bestehen allerdings nicht.:

Leuer

Anlage/n: