



Fachbereich: Fachdienst Bauen
Aktenzeichen:

Beschlussvorlage BV/044/2023

Sitzung öffentlich/öffentlich

Gremium	Beteiligung	Entscheidung	am
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss		Vorberatung	23.03.2023
Stadtvertretung		Entscheidung	03.04.2023

Gegenstand der Vorlage

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 der Stadt Tönning "Wohnbaugebiet an der Lehnsman-Siercks-Straße" für das Gebiet nördlich der Lehnsman-Siercks-Straße (K 3) einschließlich eines Straßenabschnitts der K 3 im Bereich des Plangebiets, östlich abgesetzt zur Bebauung Sandhof Nrn. 1 und 2, südlich der offenen Landschaft und westlich der Bebauung Lehnsman-Siercks-Straße Nrn. 48 und 50 und der Bebauung Wogemannweg Nr. 9 sowie der Straße Wogemannweg

Sachverhalt:

Die Semmelhaack Stiftung, Elmshorn, hatte bereits vor geraumer Zeit ihr Interesse an dem Ankauf der städtischen Liegenschaft an der Lehnsman-Siercks-Straße bekundet, um an der Stelle eine Wohnungsbauplanung zu realisieren. Im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss wurde mehrfach berichtet. Zwischenzeitlich wurde die Möglichkeit der Veräußerung der Fläche an die Stiftung fachanwaltlich geprüft. Einer Veräußerung zum gutachterlich festgestellten Wert steht nichts entgegen. Nunmehr ist die Stiftung mit einem städtebaulichen Entwurf an die Stadt herangetreten, der als Grundlage für eine Bauleitplanung dienen kann. Die Stiftung bittet aktuell um die Veräußerung des Grundstücks und die Aufnahme der Bauleitplanung zur Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan). Eine vorhabenbezogene Bauleitplanung nach § 12 BauGB kommt für eine Wohnraumentwicklung nicht infrage. Zur Realisierung des Vorhabens ist gleichwohl der Abschluss von städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB erforderlich. Zunächst wird in einem ersten städtebaulichen Vertrag insbesondere eine Kostenregelung getroffen. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind vom Maßnahmenträger, in diesem Fall der Stiftung, zu übernehmen. Wie im Rahmen einer vorhabenbezogenen Planung nach § 12 BauGB ist vor der Fassung des Satzungsbeschlusses zum B-Plan und zum abschließenden Beschluss zur Änderung des F-Plans ein abschließender

städtebaulicher Vertrag zu schließen. Dieser enthält dann auch Regelungen zur Erschließung des Planbereichs.

Die Gebietsabgrenzung ist dem dieser Vorlage anliegenden Plan zu entnehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung spricht sich für die Vergabe des Grundstücks zur Realisierung eines Wohnbauvorhabens an die Semmelhaack Stiftung aus. Zudem spricht sich die Verwaltung für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens aus. Ein erhöhter Wohnraumbedarf für Tönning wurde im Rahmen der Erstellung des Ortskernentwicklungskonzeptes zweifelsfrei festgestellt.

Der Anteil des geförderten Wohnraums beträgt nach Angabe der Stiftung 40 %. Ein Benennungsrecht soll bei der Stadt Tönning liegen. Die Stiftung ist bereit, den im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens entstehenden Bedarf an zusätzlichen Kindertagesstättenplätzen investiv adäquat zu decken. Einzelheiten hierzu müssen im Laufe des Verfahrens geklärt werden. Zudem ist die Stiftung bereit, im Planungsgebiet eine Gemeinschaftseinrichtung zu schaffen. Auch hierzu bedarf es im Verfahren noch einer genaueren Absprache. Beide Themenfelder wären Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages.

Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: keine

Die Verwaltung empfiehlt, wie folgt zu beschließen:

Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt der Stadtvertretung folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für das Gebiet nördlich der Lehnsman-Siercks-Straße (K 3) einschließlich eines Straßenabschnitts der K 3 im Bereich des Plangebiets, östlich abgesetzt zur Bebauung Sandhof Nrn. 1 und 2, südlich der offenen Landschaft und westlich der Bebauung Lehnsman-Siercks-Straße Nrn. 48 und 50 und der Bebauung Wogemannweg Nr. 9 sowie der Straße Wogemannweg wird ein B-Plan mit der Bezeichnung „Wohnbaugebiet an der Lehnsman-Siercks-Straße“ aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt: Schaffung von Wohnraum
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB).
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange soll das Büro für integrierte Stadtplanung, Aukrug, beauftragt werden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Absatz 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen einer Informationsveranstaltung erfolgen.

Stadtvertretung:

1. Für das Gebiet nördlich der Lehnsman-Siercks-Straße (K 3) einschließlich eines Straßenabschnitts der K 3 im Bereich des Plangebiets, östlich abgesetzt zur Bebauung Sandhof Nrn. 1 und 2, südlich der offenen Landschaft und westlich der Bebauung Lehnsman-Siercks-Straße Nrn. 48 und 50 und der Bebauung Wogemannweg Nr. 9 sowie der Straße Wogemannweg wird ein B-Plan mit der Bezeichnung „Wohnbaugebiet an der Lehnsman-Siercks-Straße“ aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt: Schaffung von Wohnraum
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB).
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange soll das Büro für integrierte Stadtplanung, Aukrug, beauftragt werden. Die Entscheidung über die Beauftragung eines Planungsbüros wird der Bürgermeisterin übertragen.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Absatz 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen einer Informationsveranstaltung erfolgen.

Bürgermeisterin

Fachdienstleiter

Mitarbeiter/in