

**Beratungsdrucksache**

**Nr.: DS9/2445**

Federführend:  
Abteilung Städtebauliche Planung

Status: öffentlich  
Datum: 29.08.2018

Verfasser: Annett Schwarz

**Bebauungsplan Nr. 426 "Letmathe - Gennaer Straße / ehemaliges WFG-Gelände" gem. § 2 BauGB**  
**hier: a) Neufassung des Aufstellungsbeschlusses**  
**b) Abschluss eines städtebaulichen Vertrags**  
**c) Beschluss zur Realisierung von sozialen Wohnungsbau im Plangebiet**

*vorgesehene Beratungsfolge:*

Datum	Gremium	Zuständigkeit
20.09.2018	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	Vorberatung
09.10.2018	Rat der Stadt Iserlohn	Entscheidung

Gesehen Bm:	
-------------	--

Mitzeichnungen:

Name:	Fr. Bilke				
Handzeichen:					

Beschlussumsetzung bis:	2018	Beschlusskontrolle:	Ja	Nein	
	Betrag:	I-Auftrag:	Produktnummer:		
Investive Auszahlungen in €					
Investive Einzahlungen in €					

	Betrag:	einmalig	laufend	ggf. bis	Produktnummer:
Personalaufwand in € (p/a)					
Sachaufwand in € (p/a)					
Erträge in € (p/a)					

**Beschlussvorschlag:**

- a) Für den im beigefügten Lageplan dargestellten Bereich wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 426 „Letmathe – Gennaer Straße / ehemaliges WFG-Gelände“ gem. § 2 BauGB erneut beschlossen. Der beigefügte Lageplan wird Bestandteil dieses Beschlusses.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, mit der S-Projekt Iserlohn GmbH einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

- c) Es wird beschlossen in Genna anteilig sozialen Wohnungsbau zu realisieren. Ein vom Rat beschlossener prozentualer Anteil wird als Bestandteil in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

#### **Sachverhalt:**

In der Sitzung des Rates der Stadt Iserlohn am 29.05.2018 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 426 „Letmathe – Gennaer Straße / ehemaliges WFG - Gelände“ gem. § 2 BauGB beschlossen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 426 „Letmathe - Gennaer Straße / ehemaliges WFG-Gelände“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Realisierung einer Wohnnutzung auf dem ehemaligen Gelände der Westfälischen Ferngas-AG (WFG) in Verbindung mit der Weiterentwicklung der benachbarten Gewerbeflächen zwischen der Gennaer Straße und der südlich angrenzenden Bahnfläche. Aufgrund der beabsichtigten Nutzungsmischung von Wohn- und gewerblicher Nutzung wurde beschlossen das gesamte Areal im Bebauungsplan als „Urbanes Gebiet“ (MU) gem. § 6a BauNVO festzusetzen.

Die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ wurde im Mai 2017 neu in die Baunutzungsverordnung eingeführt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei zwar nicht gleichwertig sein, aber alle vorher genannten Nutzungen müssen bei Festsetzung eines „Urbanen Gebiets“ vorhanden sein.

In der Planungspraxis wirft das „Urbane Gebiet“ daher seit seiner Einführung noch einige Fragen hinsichtlich der Anwendung auf. Praxisbeispiele für die Anwendung der Nutzungskategorie von anderen Kommunen liegen bisher noch nicht vor.

Um Rechtssicherheit für das geplante Bebauungsplanverfahren zu haben, soll daher aus o. g. Gründen für das Plangebiet nun ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden. Die angestrebte Nutzungsmischung von Wohn- und gewerblicher Nutzung wird mit der Festsetzung eines Mischgebiets gleichermaßen weiter verfolgt. Der Geltungsbereich des Plangebiets wird entsprechend angepasst.

Trotz der Festsetzung des WFG-Grundstücks als Mischgebiet soll für Genna langfristig das städtebauliche Ziel, die Ausweisung eines „Urbanen Gebiets“ (MU) weiter verfolgt werden. Der Geltungsbereich soll dabei aufgrund der zu planenden Nutzungsmischung den gesamten nördlich gelegenen Ortsteil von Genna umfassen.

Die Ausweisung eines Mischgebiets steht nicht im Widerspruch zur Realisierung von sozialem Wohnungsbau im Gebiet. Die Realisierung von sozialem Wohnungsbau ist generell möglich unabhängig davon, ob als Gebietstyp Urbanes Gebiet oder Mischgebiet festgesetzt wird. Im Bebauungsplan selbst ist die Festsetzung von sozialem Wohnungsbau als Sonderform für Wohnen nicht möglich. Der Punkt „Sozialer Wohnungsbau“ soll daher als Bestandteil im städtebaulichen Vertrag mit einem festgelegten prozentualen Anteil aufgenommen werden.

**Anlage(n):**

- Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches