



Sitzungsvorlage 610/562/2019

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 24.04.2019	Aktenzeichen: 61_32/610-St12		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	06.05.2019	Vorberatung N	
Bauausschuss	14.05.2019	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Bebauungsplan F 7 „Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“;
Entwurfs- und Offenlagebeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans F 7 „Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“ vom Juli 2017 entsprechend den in der als Anlage 5 beigefügten Synopse vom April 2019 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans F 7 „Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“ vom Juli 2017 entsprechend den in der als Anlage 4 beigefügten Synopse vom April 2019 niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopse ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans F 7 „Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“ wird in der Fassung vom 23. April 2019 zur Offenlage, beschlossen. Die Begründung wird gebilligt (Anlagen 1-3).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans F 7 „Ehemaliger Möbelhof in der Helmbachstraße“ in der Fassung vom 23. April 2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Begründung:

1. Planungsanlass und Planungsziele:

Der ehemalige Möbelhof in der Helmbachstraße ist ein innerstädtisches Areal, das jahrzehntelang gewerblich genutzt wurde. Das Areal gliedert sich in großflächige Lagerhallen und Wohngebäude auf. Das Gelände soll zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Mitte 2015 wurde der Stadtverwaltung ein Bebauungsentwurf für das nordöstliche Areal vorgelegt. Die Entwicklung soll durch einen Vorhabenträger durchgeführt werden. Um die geplante wohnbauliche Entwicklung mit Doppel- und Reihenhäusern

verwirklichen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Jedoch kam es durch Fehler bei der Realteilung des Grundstücks immer wieder zu Verzögerungen seitens der Eigentümer bzw. des Vorhabenträgers. Erst Ende 2016 war die Grundstückssituation geklärt. Am 04.04.2017 wurde daraufhin der Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gefasst. Das Vorhaben umfasst nun 20 Wohneinheiten (16 Wohneinheiten in Reihenhäusern, 4 in Doppelhaushälften.)

Das Areal befindet sich in einer klassischen Gemengelage. Die seinerzeitige Stadterweiterung ist um das bestehende Gewerbe gewachsen, sodass sich die großen Hallen des ehemaligen Möbelhofes inmitten von Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhäuser), dem Danziger Platz mit unterschiedlicher Nutzung (öffentlicher Raum, Einzelhandel, etc.), Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen befindet. Durch die enge Bebauung wird gerade im Bereich der Dresdener Straße ein beengtes Raumgefühl hervorgerufen. Ein Rückbau der Hallen im nordöstlichen Bereich und eine Umnutzung hin zur Wohnbebauung kann aus städtebaulicher Sicht nur befürwortet werden. Durch die bereits genehmigten Studentenappartements im Südosten und die Doppel- und Reihenhausbauung im Bereich des geplanten Bebauungsplans wird eine gemischte Baustruktur umgesetzt, die unterschiedliche Nutzergruppen anspricht. Die geplante Doppel- und Reihenhausbauung mit 2 Geschossen plus Dachgeschoss wird vor allem in Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung im Norden verträglicher als Geschosswohnungsbau eingeschätzt. Auch die GRZ von 0,34 stellt eine deutliche Verbesserung des bisher nahezu vollständig überbauten und versiegelten Grundstücks dar.

Das Vorhaben unterliegt den Vorgaben der Quotierungsrichtlinie zur Förderung von sozialem Wohnungsbau. Einer Abweichung der Quotierungsrichtlinie wurde bereits mit Beschluss des Stadtrates am 04.04.2017 zugestimmt, da der Vorhabenträger sich verpflichtet, anstelle der geforderten 25% geförderter Mietwohnfläche diese Quote im Bereich der Eigentumsbildung nachzuweisen und fünf der insgesamt 20 Häuser an Käufer veräußert werden, welche im Bereich der Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG bzw. bis maximal 60% über der Einkommensgrenze liegen. Diese Voraussetzungen entsprechen dem ISB Förderprogramm zur Bildung von selbstgenutzten Wohneigentum. Eine entsprechende Verpflichtungserklärung liegt vom Antragsteller unterschrieben vor.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Landau im Stadtgebiet „Horst“ und wird durch die bestehende Wohnbebauung im Norden, die Dresdener Straße im Osten, im Süden durch die aktuell entstehenden Studentenappartements und im Westen durch das noch bestehende Gewerbe bzw. die Helmbachstraße begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 4667/457 mit einer Fläche von ca. 4.460 m².

3. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung (Anlage 5):

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 28. Juli 2017 bis einschließlich 11. August 2017 gingen drei Stellungnahmen ein:

In einer Stellungnahme werden Bedenken gegen die geplante Traufhöhe von 7,00 m und die Firsthöhe von 11,50 m geäußert. Diese erscheinen laut Stellungnahme zu hoch. Eine Firsthöhe von 7,00 m würde zudem die Errichtung eines Kniestockes und somit auch ein ausgebauten Dachgeschosses ermöglichen.

Verwaltungsempfehlung:

Die konkrete Planung des Vorhabenträgers sieht eine Traufhöhe von 6,30 m und eine Firsthöhe von 10,50 m vor. Die Errichtung eines Kniestockes ist nicht vorgesehen. Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe von 7,0 m und 11,50 m Firsthöhe räumen hier jedoch einen Spielraum ein, um diese Planung auch bei eventuell vorhandenen geringen Höhenunterschieden im Gelände realisieren zu können. Aus Sicht der Verwaltung verursachen beide städtebaulichen Kenngrößen keine nachteilige Auswirkung auf die angrenzende Wohnbebauung. Die Verwaltung empfiehlt daher an der bestehenden Planung festzuhalten.

In einer weiteren Stellungnahme wird nachgefragt, wie die Grenze zwischen alter Möbelhofmauer und dem angrenzenden Gartenweg abgegrenzt wird.

Verwaltungsempfehlung:

In Abstimmung mit dem Vorhabenträger wird am nördlichen Plangebietsrand eine Mauerscheibe (Winkelstütze) zur Verhinderung des Ablaufens von Niederschlagswasser auf das nördlich angrenzende Gelände bei Starkregen angebracht. Des Weiteren wird dort ein Zaun hergestellt werden, der mit Sträuchern hinterpflanzt wird. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist jedoch nicht erforderlich.

4. Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 4)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 24. Juli 2017 in der Zeit vom 28. Juli 2017 bis einschließlich 11. August 2017. Es gingen insgesamt 25 Stellungnahmen ein, eine Abwägungsentscheidung war jedoch in keinem Fall erforderlich.

Aufgrund des Hinweises der Unteren Bauaufsichtsbehörde wurde ein Schallgutachten erstellt, welches bereits die westlich angrenzende Genehmigung eines Gewerbebetriebes berücksichtigt. Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich alle Baufelder im Tagzeitraum im Bereich bis maximal 55 dB(A) befinden. Somit wird der Immissionsrichtwert Tag der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet bzw. in allen Baufeldern des Plangebiets eingehalten. Im Nachtzeitraum findet gemäß der Genehmigung kein Betrieb statt.

Weitergehend wurden gegen die Planung keine Bedenken geäußert, weshalb diese nun in unveränderter Form weitergeführt werden kann.

Des Weiteren wurden im Bebauungsplan auf Anraten der beteiligten Fachstellen und Träger verschiedene Hinweise aufgenommen. Hierbei handelt es sich jedoch um nachrichtliche Übernahmen und Klarstellungen, die keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan entfalten.

5. Weiteres Vorgehen

Im Anschluss an den Entwurfs- und Offenlagebeschluss erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung, Entwurf

Anlage 2: Textliche Festsetzungen, Entwurf

Anlage 3: Begründung, Entwurf

Anlage 4: Synopse - TÖB zur Vorentwurfsfassung

Anlage 5: Synopse - Öffentlichkeit zur Vorentwurfsfassung

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat I - OB

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a black border, intended for a final drawing or signature.