

Stadt Leer (Ostfriesland)

Die Bürgermeisterin



Sitzungsvorlage	Wahlperiode	Beschluss-Nr.	Status
vom 16.04.2020	2016 - 2021	2.60/XVII/1467/2020	öffentlich
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Stadthaus Edele“ für ein für ein Gebiet nördlich der Ubbo-Emmius-Straße und östlich der Hajo-Unken-Straße (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) - Aufstellungsbeschluss			

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung	29.04.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	13.05.2020	nicht öffentlich

Sachbearbeitung/Vorlagenerstellung/:

Carsten Schoch / Elke Bulla

Organisationseinheit:

Bauverwaltung

Begründung/Sachverhalt:

Das Bauvorhaben Ecke Ubbo-Emmius-Straße/Hajo-Unken-Straße wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 18.02.2020 ausführlich durch den planenden Architekten öffentlich vorgestellt und dort diskutiert. Nach Präsentation des Vorhabens im Runden Tisch des Sanierungsgebietes Weststadt am 03.03.2020 hat die Verwaltung dem Ausschuss am 11.03.2020 über Verlauf und Ergebnis der Konsultation berichtet. Im Ausschuss bestand Einvernehmen, dass durch die Verwaltung eine Vorlage zur Entscheidung durch die Ratsgremien über das nunmehr unter den Projektnamen „Stadthaus Edele“ firmierende Projekt vorgelegt werden soll.

Mit Schreiben vom 18.02.2020 (siehe Anlage 1) hat die Meynhaus GmbH & Co. KG, Malvenstraße 18, 26842 Ostrhauderfehn als Verfügungsberechtigte über die betroffenen Grundstücke die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erbeten und sich bereit erklärt, alle in Verbindung mit der Planung stehenden Kosten zu übernehmen. Zudem wird die Vorhabenträgerin einen Durchführungsvertrag mit der Stadt Leer und ggf. den Stadtwerken Leer schließen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt 3 Einzelbaukörper zu errichten. Insgesamt sollen hier 23 barrierefrei erreichbare Wohneinheiten zwischen 50 – 90 m², davon 8 Wohneinheiten, die mit Wohnraumfördermitteln gefördert werden sollen, entstehen. Im hinteren Bereich des Grundstücks ist eine halbversenkte Tiefgarage (ca. 30 Stellplätze) mit Begrünung vorgesehen. Weiterhin soll ein Blockheizkraftwerk errichtet werden. Gegenüber der letzten Vorstellung im Ausschuss wurde beim Vorhaben die Höhe der beiden Gebäudeteile im Eckbereich reduziert, so dass die Firsthöhe nunmehr dem Rahmenplan entspricht und lediglich eine Überschreitung der Traufhöhe stattfindet (max. Traufhöhe 7,00m / geplante Traufhöhe 9,39m). Die Höhen aller anderen Baukörper des Projektes entsprechen der Rahmenplanung. Zudem wurden zum besseren Verständnis von Lage und Wirkung der Gebäude im Straßenraum die Freiflächen auf dem Baugrundstück zwischen den Gebäuden und dem Straßenraum begrünt dargestellt und an 4 Stellen ein Schemaschnitt durch den Straßenraum gelegt (siehe Anlage 2).

Der am 12.12.2019 vom Rat beschlossene Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Weststadt formuliert das Ziel, für das Sanierungsgebiet neue Bebauungspläne aufzustellen. Die baulichen Vorgaben des Rahmenplanes gelten nach diesem Beschluss als Standards für die Nachverdichtung und den Umgang mit Bauanträgen bis zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Insofern stellt der Rahmenplan Weststadt nach Auffassung der Verwaltung (und im Gegensatz zur Mehrheit des Runden Tisches) keine Bindung für die Bauleitplanung dar. Abweichungen zu den Regelungen des Rahmenplanes bestehen hinsichtlich der Gebäudebreite und -tiefe sowie zur Anzahl der Wohneinheiten in Bezug auf die Grundstücksfläche.

Beschlussvorschlag:

Auf Antrag des Investors vom 18.02.2020 wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Stadthaus Edele“ für ein Gebiet nördlich der Ubbo-Emmius-Straße und östlich der Hajo-Unken-Straße (Geltungsbereich siehe Anlage 3) beschlossen.

Leer, den 20.04.2020

In Vertretung
Detlef Holz

Erarbeitet von	Fachdienstleiter	Fachbereichsleiter