

# Stadt Leer (Ostfriesland)

Die Bürgermeisterin



<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Wahlperiode</b>	<b>Beschluss-Nr.</b>	<b>Status</b>
vom 13.08.2020	2016 - 2021	2.61/XVII/1586/2020	öffentlich
<b><u>Tagesordnungspunkt:</u></b> <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.19 (VEP 19) „Stadthaus Edele,, für ein Gebiet nördlich der Ubbo-Emmius-Straße und östlich der Hajo-Unken-Straße</b> <b>- Zustimmung zu dem Vorentwurf</b> <b>- Beschluss der frühzeitigen Beteiligung</b>			

## **Beratungsfolge:**

Ausschuss für Stadtentwicklung	17.11.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	25.11.2020	nicht öffentlich

## **Sachbearbeitung/Vorlagenerstellung/:**

Isabel Hartmann / Isabel Hartmann

## **Organisationseinheit:**

Stadtplanung und -entwicklung

## **Begründung/Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben Ecke Ubbo-Emmius-Straße/Hajo-Unken-Straße wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung (STA) am 18.02.2020 vorgestellt und diskutiert. Am 03.03.2020 wurde das Vorhaben dem Runden Tisch des Sanierungsgebiets Weststadt präsentiert und am 11.03.2020 dem STA über die Ergebnisse berichtet. Im STA vom 29.04.2020 wurde das Vorhaben per Umlauf dargelegt und im Verwaltungsausschuss (VA) vom **13.05.2020** der **Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 (VEP 19) „Stadthaus Edele“** entschieden (Beschluss-Nr. 2.60/XVII/1467/2020).

## **Das Vorhaben**

Im Eckbereich der Ubbo-Emmius-Straße/Hajo-Unken-Straße soll die bisherige lockere Einzelhausbebauung durch eine verdichtete Bebauung in Art einer Blockrandbebauung ersetzt werden. Es ist der Neubau einer Wohnanlage mit etwa 23 Wohneinheiten geplant. Für die Planung liegt ein Bauungskonzept vor, es bildet die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet Weststadt, hier liegt ein Rahmenplan vor.

Der Vorhabenträger wird einen Durchführungsvertrag mit der Stadt Leer und ggf. den

Stadtwerken Leer schließen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt 3 Einzelbaukörper mit einer 2-3 geschossigen Backsteinarchitektur zu errichten. Insgesamt sollen hier 23 barrierefrei erreichbare Wohneinheiten zwischen 50 - 90 m<sup>2</sup>, davon 8 Wohneinheiten, die mit Wohnraumfördermitteln gefördert werden sollen, entstehen.

Im hinteren Bereich des Grundstücks ist eine halbversenkte Tiefgarage (ca. 28 Stellplätze) mit Begrünung vorgesehen. Im Einfahrtsbereich der Tiefgarage steht derzeit ein Ahorn. Um den Baum zu erhalten wurde vom Vorhabenträger vorgeschlagen, den Baum zu versetzen und entsprechend fachgerechter Vorgaben diesen zu pflegen und zu bewässern. Es ist vorgesehen die Baumstandorte zu erhalten, um eine Einfahrtssituation in die Weststadt durch Baumtore zu schaffen.

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, der Traufhöhe sowie zur Anzahl der Wohneinheiten in Bezug auf die Grundstücksfläche. Die Abweichungen zum Rahmenplan schaffen städtebaulich eine Einfassung des Quartiersendes und eine Eingangssituation in das Quartier. Des Weiteren schlägt das Innenentwicklungskonzept entlang der Ubbo-Emmius-Straße eine Verdichtung vor (bis zu 3 Geschossen mit Wohnen, Mischgebiet, Kerngebiet).

Das Plangebiet liegt nahe dem Stadtkern von Leer, es ist wie das Umfeld bebaut und wird von Stadtstraßen eingerahmt. Das Planverfahren dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung. Die Fläche des Bebauungsplangebietes liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>, somit entfällt das Erfordernis zur Umweltprüfung, die primäre Aufstellungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB ist somit gegeben. Nach einer überschlägigen Prüfung, unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, ist festzustellen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes sieht entlang der Ubbo-Emmius-Straße eine Ausweisung eines Mischgebietes entsprechend des Rahmenplanes Weststadt vor. Der derzeitige Flächennutzungsplan stellt im Vorhabengebiet Wohnbauflächen dar, er ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Es wird eine zweistufige Beteiligung durchgeführt, in der Stellungnahmen eingebracht werden können. Um zunächst Hinweise auf noch zu erarbeitende Themen im Bauleitplanverfahren zu erhalten, soll mit den der Vorlage beigefügten Unterlagen die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4(1) BauGB)** durchgeführt werden.

### **Abweichungen zum Aufstellungsbeschluss (Anlage 2 S.13)**

*Haus 2 (nördlich Hajo-Unken-Straße)*

Die Vorgaben des Rahmenplans stimmen bei Haus 2 hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhe überein.

Rahmenplan Traufhöhe: 5,5-7,0m / Firsthöhe: 8,0-12,5m  
Geplante Höhen Traufhöhe: 7,0m / Firsthöhe: 11,75m

Das Haus 2 war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch nicht entwickelt und das Grundstück erst im Sommer gekauft. Die Planungsgespräche fanden somit erst im Sommer 2020 statt. Die Firstausrichtung wurde so angelegt, dass diese parallel zur längeren Seite des Gebäudes verläuft um die Gebäudehöhe zu reduzieren.

Das Dachgeschoss in Haus 2 ist zusammen mit dem 1. OG als Maisonette-Wohnung ausgebaut. Baurechtlich ist das Gebäude 2-geschossig. Geplant waren in diesem Haus 5 Wohneinheiten, diese wurden auf 4 Wohneinheiten reduziert.

#### *Haus 1 (Ecke Ubbo-Emmius-Straße/Hajo-Unken Straße)*

In dem südlich angrenzenden Gebäudeteil des Hauses 1 ist im Dachgeschoss eine weitere Wohnung geplant. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten im WA ist mit 12 Wohneinheiten gleichgeblieben.

Im Mischgebiet, wo die Anzahl der Wohnungen im Rahmenplan nicht limitiert ist, ist eine Wohnung mehr, 12 statt 11 Wohnungen, vorgesehen.

Bemessungspunkt der Trauf und Firsthöhen:

Die Höhendifferenz des vorhandenen Grundstücks im Anschluss an den Gehweg zum Straßenniveau (OK Bordstein) beträgt i. M. ca. 30cm. Als Bemessungsgrundlage der Trauf- & Firsthöhen wurde daher Oberkante Gehweg festgesetzt.

Die Vorgaben des Rahmenplans stimmen bei Haus 2 hinsichtlich der Traufhöhe nicht überein.

Rahmenplan Traufhöhe: max. 7,0m / Firsthöhe: max.12,5m  
Geplante Höhen Traufhöhe: **9,5m** / Firsthöhe: 12,5m

Zur Verdeutlichung der Trauf- und Firsthöhen wird in der Darstellung in Anlage 3 ein Vergleich und die Abweichung zum Rahmenplan verbildlicht.

Es wird kein Blockheizkraftwerk mehr in dem Vorhaben vorgesehen.

Nach Zustimmung der Gremien zu den Vorentwürfen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 (VEP 19) mit den örtlichen Bauvorschriften und Teilüberplanung des Durchführungsplanes Nr.3 (D3), der Teilüberplanung des Bebauungsplanes Nr.30, sowie der Berichtigung des Flächennutzungsplanes aufgrund des §13a Abs.2 Nr.2 BauGB soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Der Fachplaner wird in der Sitzung des STAs das Vorhaben erneut präsentieren.

Die Unterlagen zum Vorentwurf setzen sich wie folgt zusammen:

Anlage 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Anlage 2 Begründung

Anlage 3 Geländeschnitt mit Ansichten-A

Anlage 4 Schalltechnische Immissionsprognose

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.19 (VEP 19) für ein Gebiet nördlich der Ubbo-Emmius-Straße und östlich der Hajo-Unken-Straße mit Begründung wird zugestimmt (Anlagen 1-4).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 (1) BauGB ist durch Auslegung des Vorentwurfs mit Begründung (Anlagen 1-4) durchzuführen.

Leer, den 04.11.2020

Beatrix Kuhl

Erarbeitet von	Fachdienstleiter	Fachbereichsleiter