

Beschlussvorlage

- 1320/19 -

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat	16.12.2019	nicht öffentlich / Empfehlung
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	29.01.2020	öffentlich / Empfehlung
Stadtverordnetenversammlung	06.02.2020	öffentlich / Entscheidung

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4.18 "Vlämenweg - Lambertstraße"**
hier: 1. Aufstellungsbeschluss und Entwurfsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4.18 "Vlämenweg - Lambertstraße".
2. Beschluss über die Durchführung des Bauleitverfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4.18 "Vlämenweg - Lambertstraße" nach §13a BauGB

Sachverhalt:

Da die fast inhaltsgleiche Vorlage 1079/19 aufgrund von Diskussionen mit betroffenen Bürgern im Ältestenrat zurückgezogen wurde, muss sie nun neu eingebracht werden.

Am Ende des Schilde-Parks, zwischen dem Vlämenweg 21 und der Lambertstraße 20 - entlang des durch Treppen geprägten Georg-Wolff-Wegs möchte die VR-Bank in einer Nachverdichtung ein modernes, stadtnahes Wohnquartier verwirklichen. Die Idee wurde der Bank nach ersten Hauskäufen von der Stadtplanung nahegebracht, die das Konzept hier sehr sinnvoll findet.

Für die Nachverdichtung sollen zwei, sich auf dem Baugrundstück befindende und teils leerstehende Wohnhäuser abgerissen werden. Zusätzlich ist ein Umbau der oberen Grundstückszufahrt von der Lambertstraße im Bereich des Fußgängerwegs erforderlich.

Die Grundstücke sollen vereinigt werden. Die Topographie des Grundstückes weist einen Höhenunterschied von rund 20 Metern auf – vom Vlämenweg mit ca. 209,2 Metern NHN steigt das Gelände nahezu gleichmäßig auf 230,3 Metern NHN zur Lambertstraße an.

Bei dem Bauvorhaben sollen auf der sich ergebenden Grundstücksfläche straßenseitig jeweils zwei Solitäre errichtet werden, in der Grundstücksmitte sind hintereinander versetzt zwei Doppelhäuser geplant. Der Solitär am Vlämenweg (Haus 1) besitzt ein Souterraingeschoss und ist von der Straße ebenerdig zu erreichen. Es soll als Garage und Mieterkeller genutzt werden. Die oberen drei Vollgeschosse sind für Wohnnutzung ausgelegt.

Für das erste Doppelhaus (2.1 / 2.2) sind jeweils zwei Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoß geplant – im Haus 2.1 ist durch die Geländebeschaffenheit ein weiteres Souterraingeschoss möglich. Die Erschließung des Hauses erfolgt zum einen über den Fußgängerweg, zum anderen durch die Tiefgarage, die an den Vlāmenweg angebunden werden soll. Insgesamt sind hier 30 Stellplätze vorgesehen.

Das zweite Doppelhaus (3.1/3.2) zeichnet sich durch seine gegeneinander höhenversetzten und ins Gelände eingebundenen Baukörper aus. Haus 3.1 beherbergt ein Souterraingeschoss, darauf bauen sich drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss auf. Im Haus 3.2 sind ein Souterraingeschoss sowie zwei Voll- und zwei Staffelgeschosse geplant. Die Tiefgarage lässt sich unterirdisch erschließen, das unterste Geschoss ist an den Fußgängerweg angeschlossen. Die Haupteerschließung für PKW und Fußgänger erfolgt jedoch über die geplante Zufahrt von der Lambertstraße, für das Gebäude werden zusätzlich vier oberirdische Stellplätze geplant.

Der Solitär an der Lambertstraße (Haus 4) besitzt ein Souterraingeschoss, das als Garage genutzt werden soll. Darauf sind zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss vorgesehen. Ebenfalls wird hier eine Garage angefügt, diese soll wie im Bestand als Grenzbebauung ausgeführt werden.

Für das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche ausgewiesen, die Zulässigkeit der Errichtung einer Wohnbebauung ist somit nach § 6 Abs. 1 und 2 Nr. 2 BauNVO möglich. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist jedoch aufgrund der Festsetzungen des bestehenden B-Plans notwendig, da momentan eine Baugrenze das Baufeld durchläuft. Ebenso weichen die im Entwurf vorgesehenen Flachdächer von den Bestimmungen ab. Auch die Verdichtung für die in den beigefügten Plänen dargestellten Flächen der Stadt Bad Hersfeld, Gemarkung Bad Hersfeld, Flur 35, Flurstücke 129/1, 35/2, 35/4, 35/6, 35/7 und teilweise 159 macht es nötig, einen Antrag auf Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens zu stellen.

Die Vorstellung der Pläne über die erste Vorlage 1079/19 führte nach der Vorstellung im Ausschuss für Stadtplanung zu großen Diskussionen mit einer sich dazu gegründeten Bürgerinitiative. Zur Klärung wurde die Vorlage zurückgestellt und ein Ortstermin zur nächsten Sitzung des Ausschusses durchgeführt. Zudem sollten Gespräche zwischen dem Investor und der Bürgerinitiative stattfinden. Zumindest an einem hat die Stadtplanung teilgenommen. Die vorgetragenen Bedenken der Bi werden von der Verwaltung nicht geteilt. Zudem hat der Investor die Baukörper nochmals verkleinert, so dass nun eine angemessene Planung vorliegt. Dies wurde anhand von Übersichtsplänen als Sachstandsbericht in der Ausschusssitzung vom 30.10.2019 vorgetragen.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen. Bei der Planung handelt es sich um eine Nutzbarmachung und eine damit verbundene Aufwertung von Flächen. Die Maßnahme lässt sich somit als Innenentwicklung betrachten, da das Baugrundstück von bereits vorhandener Wohnbebauung eingegrenzt ist. Die in §13a Abs. 1 Nr.1 BauGB festgeschriebene zulässige Grundfläche wird eingehalten. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Finanzielle Auswirkungen:

Betreuung der Bauleitplanung durch die Stadtplanung.

Projektplanung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im Sommer 2020 fertig sein.

Risiken/ Auswirkungen:

Für die Stadt derzeit keine Risiken erkennbar.

Die Stadtplanung hält eine Verdichtung an dieser Stelle für positiv.

Beschlussvorschlag:

- 1.) Es wird der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4.18 „Vlämenweg – Lambertstraße“ gefasst. Auf der Grundlage der gezeigten Projekt- und Vorhabenpläne wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan als Entwurf erarbeitet.
- 2.) Es wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4.18 „Vlämenweg – Lambertstraße“ die Durchführung des Bauleitplanverfahrens nach § 13a Bau GB beschlossen.

Anlagen:

Lageplan Vorhaben
Schnitt
Erschließungsplanung
Perspektive
Vlämenweg UE Einsparungen an Gebäudevolumen
Vlämenweg engeres Umfeld
Übersicht Wehneberg

Mitzeichnung:

gez. Fehling, Thomas (Bürgermeister) am 11.12.2019
gez. Steidel, Werner (Stabsstelle Justitiariat (30))
gez. Sauer, Jerome (Sitzungsdienst (12)) am 11.12.2019
gez. van Horrick, Johannes (Technische Verwaltung (60)) am 10.12.2019