

Stadt Leer (Ostfriesland)

Die Bürgermeisterin



Sitzungsvorlage	Wahlperiode	Beschluss-Nr.	Status
vom 22.11.2018	2016 - 2021	2.61/XVII/0838/2018	öffentlich
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 für einen Bereich westlich der Straße „Am Bingumer Deich“ (Hausnummer 53-55), Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB 1. Erörterung und Beschluss zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung 2. Zustimmung zum Entwurf mit Begründung sowie Auslegungsbeschluss			

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung	11.12.2018	öffentlich
Verwaltungsausschuss	12.12.2018	nicht öffentlich

<u>Sachbearbeitung/Vorlagenerstellung/:</u>	<u>Organisationseinheit:</u>
Silke Wurps / Elke Bulla	Stadtplanung und -entwicklung, Verkehr und Umwelt

Begründung/Sachverhalt:

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 für einen Bereich westlich der Straße „Am Bingumer Deich“ wurde in der Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 22.02.2017 gefasst, dem zur frühzeitigen Beteiligung bestimmten Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des VA am 11.05.2017 zugestimmt.

Durchgeführt wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB i.V.m. § 4(1) BauGB der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 15.08.2017 bis 15.09.2017.

28 Träger haben sich im Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung geäußert, davon haben 13 Anregungen und Hinweise in den Stellungnahmen vorgetragen. Zudem wurde von zwei Bürgern eine gemeinschaftliche Stellungnahme abgegeben (aus datenschutzrechtlichen Gründen wurden die Namen in der öffentlichen Vorlage geschwärzt, das Originalschreiben kann im Rahmen der Sitzung eingesehen werden). Die relevanten Stellungnahmen sind mit Abwägungsvorschlägen in der beigefügten

Tabelle (Anlage 4) aufgelistet (Scan der relevanten Stellungnahmen Anlage 5 im Ratsinformationssystem).

Themen der Stellungnahmen waren u.a. Immissionsschutz, archäologische Denkmalpflege, Abfall- und Bodenschutz sowie Entwässerung. Die jeweiligen Ergebnisse der Abstimmung mit den Trägern sind der Abwägungstabelle zu entnehmen. Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt, eine schalltechnische Stellungnahme einholt und der Begründung beigefügt. Häufig thematisiert wurde die Dimension des Baukörpers, wobei in der Abwägung auf die bewusste Entscheidung der Verdichtung zur Schaffung von Wohnraum verwiesen wird.

Bei der internen Beteiligung wurden seitens der Fachdienste 4.24, 2.60, 2.61-Verkehrsanlagen, 2.65-Klimamanagement sowie von der Gleichstellungsbeauftragten Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen abgegeben. Diese sind nicht Bestandteil der Abwägung, Erläuterungen des Vorhabenträgers hierzu wurden abgefragt.

Unstimmigkeiten bezüglich verschiedener Grenzverläufe und Darstellungen im Plan wurden geklärt, vertraglich vorbereitet bzw. im Plan angepasst (FD 4.24 und 2.61 Verkehrsanlagen). Ein Durchführungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss abzuschließen (FD 2.60).

Seitens des FD 2.65 erfolgten zahlreiche Vorschläge im Hinblick auf das Klimaschutzkonzept (hier auf die Themen reduziert):

1. Solarenergetische Nutzung der Dachflächen unter Partizipation der potentiellen Mieter => *Es ist vorgesehen, die Brauchwassererwärmung mittels Solarmodulen auf dem Dach zu unterstützen. Die Möglichkeit einer Photovoltaikanlage wird geprüft.*
2. Energetischer Gebäudestandard => *Wird zur Kenntnis genommen und geprüft.*
3. Nutzung erneuerbarer Energien => *Das Gebäude wird eine gemeinschaftliche Heizungsanlage nach modernster Technik erhalten, jedoch ist der Betrieb einer Anlage für Pellets oder Hackschnitzel aus Platzgründen nicht vorgesehen, d.h., die Größe eines erforderlichen Lagers bei den zu beheizenden 19 WE soll sich nicht ungünstig auf die zur Verfügung gestellte Wohnfläche auswirken.*
4. Abwärmenutzung => *Der erforderliche Energiestandard wird durch andere Maßnahmen gem. EnEv erreicht.*
5. Versiegelung der Grundstücksflächen minimieren => *Alle Stellplätze, außer den beiden behindertengerechten, werden mit wasserdurchlässigem Baumaterial versehen. Nicht gepflasterte Flächen dienen als Grünbereich mit Möglichkeit zur individuellen Bepflanzung bzw. als Kinderspielplatz.*
6. Nutzung von Niederschlagswasser vor Ort => *Eine Regenwassernutzungsanlage ist wegen des technischen Aufwands zur Reinigung des Wassers bzw. der Wartung und der dadurch entstehenden Kosten derzeit nicht vorgesehen.*
7. Ebenerdige überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten für mind. 2 Fahrräder pro WE ggf. mit E-Bike-Auflademöglichkeit und für Fahrradanhänger und Lastenräder => *Die Möglichkeit mit den Doppelparkern wird zur Kenntnis genommen und geprüft.*
8. Lademöglichkeit für E-Autos => *Das Angebot, eine Ladestation für E-Autos vorzuhalten, wird geprüft, wird nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Der Bedarf nach einer solchen Anlage ist von den zukünftigen Mietern bzw. Eigentümern der Wohnanlage abhängig.*
9. Abstell- und Gemeinschaftsräume => *Gemeinschaftliche Abstellräume für Kinderwagen, Rollstühle etc. sind in den vorliegenden Plänen dargestellt. Zudem besteht eine Abstellmöglichkeit in den überdachten Bereichen vor den Treppenhäusern. Ein gemeinsamer Fahrrad- und Geräteraum entsteht im südöstlichen Teil des Grundstückes. In allen Wohnungen wird es ausreichend große Abstellräume für Gegenstände*

des täglichen und nichttäglichen Bedarfs geben bzw. für Waschmaschinen und Trockner.

10. Nachbarschaftsauto / Lastenrad => *Grundsätzlich ist es nicht abzulehnen, Car-sharing oder ein gemeinsames Lastenrad anzubieten, jedoch sehen wir auch dies als von den zukünftigen Bewohnern abhängig an. Nicht für jeden ist z.B. ein gemeinsam genutztes Auto geeignet, etwa für Berufspendler oder für Familien, die ein Auto häufiger als andere brauchen.*

Wie einige der o.g. Anregungen sind auch die von der Gleichstellungsbeauftragten angesprochenen Belange weniger Gegenstand des Regelungsumfanges des Bebauungsplanes als der konkreten Umsetzung des Vorhabens. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist der Vorhaben- und Erschließungsplan später Bestandteil der Satzung. Der Vorhabenträger erläutert die geplanten Details des Vorhabens:

Handelt es sich um Miet- oder Eigentumswohnungen? *Es ist eine Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen vorgesehen.*

Geplante Bewohnerstruktur: *Ältere und Jüngere. Für Kinder ist z. B. im Außenbereich eine eigene Spielfläche geplant. Es wird Wohnungen mit 2 – 4 ZKB geben.*

Barrierefreiheit vorgesehen? *Die Anforderungen des § 49 NBauO zur Barrierefreiheit werden erfüllt werden. Es ist ein Aufzug für Liegendtransporte geplant. Zugänge zum Gebäude und den Wohnungen sind barrierefrei vorgesehen.*

In der Planung von Wohnraum für ältere, jüngere Menschen und Familien sollte es ausreichende Stellflächen im Wohnhaus für Scooter, Kinderwagen und Rollstühle geben: *Die Anforderungen der NBauO werden erfüllt werden. Solche Räume sind im gemeinschaftlich zugänglichen Teil des Gebäudes vorgesehen. Zudem sieht die Planung einen gemeinsamen Fahrrad- und Geräteraum auf dem Grundstück vor.*

Im Außenbereich sollten ausreichende Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder- und Anhänger, sowie Rollstühle und Scooter geben: *Vor den Treppenhäusern in den oberen Geschossen ist jeweils ein überdachter Bereich vorgesehen, der ebenfalls als Abstellfläche für Kinderwagen und Rollstühle / Rollatoren genutzt werden kann. Fahrräder und Geräte s.o.*

Planänderungen waren aufgrund der internen Anregungen bis auf die im Vorentwurf falsche Darstellung der Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes und der Straßenverkehrsfläche nicht nötig, die entsprechenden Flächen wurden korrigiert.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Voraussetzungen liegen vor. Nach § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen.

Nach Zustimmung der Gremien zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nebst Begründung und Gutachten soll die einmonatige Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3(2) BauGB i.V.m. § 4(2) BauGB durchgeführt werden.

Die Unterlagen zum Entwurf setzen sich wie folgt zusammen:

Anlage 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Anlage 2 Begründung

Anlage 3 Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 4 Abwägungstabelle

Anlage 5 Relevante Stellungnahmen der TöB und Bürger

Anlage 6 Schalltechnische Stellungnahme
Anlage 7 Entwässerungskonzept

Der Vorlage beigelegt sind die Anlagen 1-4, die relevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Fachgutachten (Anlagen 5-7) sind im Ratsinformationssystem einsehbar und werden in der Sitzung in Papierform bereitgestellt.

Beschlussvorschlag:

1. Den Abwägungsvorschlägen zu den vorgebrachten Anregungen gemäß Tabelle (Anlage 4) und dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 für einen Bereich westlich der Straße „Am Bingumer Deich“ (Hausnummer 53-55, Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB) mit Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan wird in der vorliegenden Form (Anlagen 1 bis 3) zugestimmt.

2. Die Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3(2) BauGB i.V.m. § 4(2) BauGB sollen durchgeführt werden

Leer, den 29.11.2018

Beatrix Kuhl

Erarbeitet von	Fachdienstleiter	Fachbereichsleiter