

Federführendes Amt	Planungs- und Baurechtsamt
--------------------	----------------------------

Beratungsfolge

Beschlussfassung

		Termin	Ja	Nein	Nichtteiln.
Gemeinderat	öffentlich	28.06.2022			

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen am Leoweg", Dürrmenz
hier: Beschluss des Entwurfs des Bebauungsplans zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt den Entwurf des Bebauungsplans „Wohnen am Leoweg“ auf Grundlage der Planzeichnung (Anlage 2) mit textlichen Festsetzungen (Anlage 3) und Begründung (Anlage 4), alle mit Stand vom 13.06.2022 sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand: 28.05.2022) mit Projektbeschreibung (Anlage 1) zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen:

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand: 28.05.2022) mit Projektbeschreibung
- Anlage 2: Entwurf Planzeichnung (Stand: 13.06.2022)
- Anlage 3: Entwurf textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (Stand: 13.06.2022)
- Anlage 4: Entwurf der Begründung (Stand: 13.06.2022)

Sachdarstellung

a) bisheriges Verfahren

Der Käufer des Areals der ehemaligen Brauerei Leo war 2021 auf die Stadt zugekommen mit dem Plan, das vorhandene Areal abzurechen und dort Wohnbebauung zu realisieren. Der Bestandsbebauungsplan „Reichmannstraße 1. Änderung“ (1996) sieht ein großes, undifferenziertes Baufenster mit drei Vollgeschossen und Satteldach vor. Er trifft keine Festsetzungen zur Zahl baurechtlich notwendiger Stellplätze, so dass baurechtlich 1,0 Stellplätze/Wohneinheit zu fordern wären. Mit dem Bauherrn war deshalb vereinbart worden, das Projekt durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach vorheriger Zustimmung des Gestaltungsbeirats planungsrechtlich konkreter zu fassen, als dies durch den Altbebauungsplan möglich wäre und hierbei auch weitere Aspekte wie den Erhalt des Pförtnerhäuschens und die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Natursteinmauer entlang des südlich angrenzenden Pfarrgartens vertraglich zu sichern.

Der Gestaltungsbeirat hat das Bauvorhaben nach einigen Überarbeitungen in seiner Sitzung am 07.04.2022 freigegeben, der Aufstellungsbeschluss erfolgte aufgrund des Antrags des Vorhabenträgers am 03.05.2022 im UTA (auf SV 079/2022 wird verwiesen).

b) Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan setzt eine Gruppe von vier Geschosswohnungsbauten mit 11+7+6+6=30 Wohneinheiten fest. Die Gebäude haben ein begrüntes Flachdach, die Fahrzeuge (1,5 Stellplätze/Wohneinheit) sind weit überwiegend in einer Tiefgarage mit Ausfahrt zum Baron-Müller-Weg untergebracht. Ein Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich im Bereich der Tiefgaragenausfahrt keine Lärmprobleme ergeben (siehe Anlage 3: Entwurf der Begründung, S. 10ff sowie Schalltechnische Untersuchung (Anlage 2 zur Begründung)).

Die Gebäude haben bezogen auf die benachbarte Straßenhöhe eine Höhe von III bzw. III+Staffelgeschoss und bewegen sich damit im Bereich dessen, was zuvor ebenfalls zulässig war.

Das Pförtnerhaus am Leoweg soll in das Ensemble integriert und so erhalten werden. Ebenso soll die Natursteinmauer, die den erheblichen Höhenversprung zum südlich angrenzenden Pfarrgarten überwindet, wenn möglich erhalten werden. Sollte sich dies im Zuge des Rückbaus der umfangreichen Kelleranlagen als nicht durchführbar erweisen verpflichtet sich der Bauherr, die dort neu entstehende Tiefgarage mit einem entsprechenden Natursteinmauerwerk zu verkleiden, um die Ansicht weitgehend zu erhalten.

Die nördlich angrenzende Wegeverbindung zwischen Baron-Müller-Weg und Leoweg, die sich bisher in weiten Teilen im privaten Eigentum des Bauherrn befindet, wird nach Wiederherstellung der Oberfläche als öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung mit einer Breite von ca. 3,80 m an die Stadt übereignet.

c) Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt den Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, um die in enger Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat erreichte städtebauliche Qualität dauerhaft sicherzustellen.

D a u n e r

Verfahren

08.06.2021	UTA	122/2021	Bericht über geplante Neubebauung
03.05.2022	UTA	079/2022	Aufstellungsbeschluss + Beschluss über die frühzeitige Beteiligung

Finanzielle Auswirkungen:		Sachkonto:	Kostenstelle/ Investitionsauftrag:
Personalkosten:			
Sachkosten:			
Kalk. Kosten:			
Klimarelevanz (Ja/Nein):	Ja	Stichwort:	Revitalisierung einer innerstädtischen Gewerbebrache - sparsamer Umgang mit Grund und Boden