

Beschlussvorlage

Nr. 2018/FB III/2726

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB für die Errichtung von drei Mehrparteienhäusern mit Tiefgarage und Nebengebäuden auf dem Grundstück Hauptstraße 123 (ehemaliger KIK-Markt) in Süd Edewecht

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	08.05.2018	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	15.05.2018	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405/916 141

Sachdarstellung:

Das Grundstück Hauptstraße 123 in Süd Edewecht liegt seit dem Umzug des KIK-Marktes im Jahre 2013 an den Standort Bahnhofstraße 18 brach. In den zurückliegenden Jahren haben sich verschiedene Interessenten mit einer Nachnutzung der Immobilie bzw. einer Neubebauung des Grundstückes auseinandergesetzt. So wurde für die Errichtung eines Mehrparteienhauses mit acht Wohneinheiten sowie eines Reihenhauses mit weiteren acht Wohneinheiten im Jahr 2017 ein Bauvorbescheid erteilt. Bekanntlich ist dieses, den derzeitigen Festsetzungen des dort gültigen Bebauungsplanes Nr. 3 A entsprechende Vorhaben, nicht zur Umsetzung gelangt.

Nunmehr hat der Eigentümer des Grundstücks zusammen mit der von Kottwitz VPA GmbH eine Planung für das Grundstück entwickelt, die die Errichtung von drei Mehrparteienhäusern mit je neun Wohnungen sowie einer Tiefgarage vorsieht. Die Planung kann der **Anlage Nr. 1** entnommen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 3 A setzt derzeit ein Mischgebiet mit zweigeschossiger Bauweise im straßenseitigen Bereich sowie einer eingeschossigen Bauweise im rückwärtigen Bereich fest. Da vorgesehen ist, durchgängig Gebäude mit zwei Vollgeschossen inklusive Staffelgeschoss zu errichten, wäre für die Zulassung des Vorhabens die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Nach Auffassung der Verwaltung bietet sich in städtebaulicher Hinsicht das Grundstück grundsätzlich für eine nachhaltige Bereitstellung von Wohnraum an. Die Objektplanung bietet einen Querschnitt sehr unterschiedlicher Wohnungsgrößen. Durch die geplante Tiefgarage kann auf dem Grundstück trotz der hohen Zahl der angestrebten Wohnungen ein relativ großer Grünflächenanteil gewahrt werden. In gestalterischer Hinsicht stellt das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung eine für

innerstädtische Bereiche angemessene Bebauung dar, die zu einer Aufwertung von Süd Edewecht als Wohnstandort beitragen kann. Hierzu wird auch auf die als **Anlage Nr. 2** beigefügten Darstellungen verwiesen, die die Einbindung des Vorhabens hinsichtlich Baumasse, Höhe, Material- und Formensprache in das unmittelbare Umfeld verdeutlichen.

In diesem Zusammenhang kann darauf hingewiesen werden, dass zur weiteren Vorbereitung und Beratung einer allgemeinen Ortsgestaltungssatzung in der ersten Maihälfte durch das Büro NWP eine Grobanalyse des Ortsbildes erfolgen wird. Da terminlich keine frühere Bearbeitung durch das Büro möglich ist, können zur Sitzung am 08.05.2018 leider noch keine Ergebnisse vorgestellt werden. Dies ist für die Sitzung des Bauausschusses am 14.08.2018 vorgesehen.

Unabhängig hiervon wird von der Verwaltung vorgeschlagen, für die Verwirklichung des Vorhabens und damit für die Behebung der langjährigen Brache auf dem Grundstück Hauptstraße 123 die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen. Anbieten könnte sich hier die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, mit dem die Zulässigkeit konkret dieses Bauvorhabens geregelt würde. Hierdurch wäre eine im Sinne der Gemeinde Edewecht erfolgende Umsetzung des Vorhabens sowohl in gestalterischer als auch zeitlicher Hinsicht gewährleistet, da die Zulassung des Vorhabens auf Grundlage eines sog. Vorhaben- und Erschließungsplanes in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag zu erfolgen hätte. Über den Durchführungsvertrag könnte insbesondere geregelt werden, dass zu speziellen Belangen, die im späteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen sind, bereits im Vorfeld entsprechende Gutachten und Untersuchungen durchgeführt werden. Im konkreten Fall wären hier als Voraussetzung für die Durchführung des förmlichen Planverfahrens die Belange des Verkehrs- und Gewerbelärms sowie der Oberflächenentwässerung durch Gutachten bzw. Konzepte abzuclarbeiten.

Zur Optimierung der Verfahrensdauer könnte bei entsprechender Klärung der oben genannten Fragen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB angewandt werden.

Es wird daher vorgeschlagen, dem Verwaltungsausschuss folgenden Beschlussvorschlag zu unterbreiten:

Beschlussvorschlag:

Für das Grundstück Hauptstraße 123 in Süd Edewecht wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zur Verwirklichung der in der Sitzung des Bauausschusses am 08.05.2018 vorgestellten Objektplanung gemäß § 12 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hauptstraße 123“ aufgestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, hierfür mit dem Vorhabenträger zunächst auf Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes einen entsprechenden Durchführungsvertrag im Sinne von § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abzuschließen. In dem Vertrag ist zu regeln, dass vor Einleitung des förmlichen Bauleitplanverfahrens durch den Vorhabenträger die Belange Verkehrs- und Gewerbelärm sowie Oberflächenentwässerung zu untersuchen sind.

Nach Abschluss der Durchführungsvereinbarung sowie der Vorlage der Gutachten zu Verkehrs- und Gewerbelärm sowie eines Entwässerungskonzeptes wird die Verwaltung weiterhin beauftragt, Entwurf und Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hauptstraße 123“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, zu Planentwurf und Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

- Objektplanung
- Darstellung der Einbindung der Objekte in die Umgebung