

Beschlussvorlage

- 1114/19 -

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	15.05.2019	öffentlich / Empfehlung
Stadtverordnetenversammlung	23.05.2019	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:

Mit Beschlussvorlage 1079/19 hat der Magistrat am 25.03.2019 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4.18 „Vlämenweg – Lambertstraße“ sowie die Durchführung des Bauleitplanverfahrens nach § 13a BauGB einstimmig empfohlen. Die Vorlage wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt am 03.04.2019 mit der Maßgabe zurückgestellt, dass zuerst ein Ortstermin mit allen Beteiligten durchgeführt werden solle. Die Beschlussvorlage ist daraufhin in der Stadtverordnetenversammlung am 11.04.2019 zurückgezogen worden.

Um die Angelegenheit im bevorstehenden Sitzungszug nun beraten und beschließen zu können, ist eine neue Beschlussvorlage mit gleichen Inhalt notwendig.

Die nachfolgende Sachverhaltsdarstellung ist unverändert.

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 Vlāmenweg mit ca. 209,2 Metern NHN steigt das Gelände nahezu gleichmāsig auf 230,3 Metern NHN zur LambertstraÙe an.

Bei dem Bauvorhaben sollen auf der sich ergebenden Grundstücksflāche straÙenseitig jeweils zwei Solitäre errichtet werden, in der Grundstücksmittle sind hintereinander versetzt zwei Doppelhāuser geplant. Der Solitār am Vlāmenweg (Haus 1) besitzt ein Souterraingeschoss und ist von der StraÙe 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 StaffelgeschoÙ geplant – im Haus 2.1 ist durch die Gelāndebeschaffenheit ein weiteres Souterraingeschoss möglich. Die Erschließung des Hauses erfolgt zum einen über den Fußgāngerweg, zum anderen durch die Tiefgarage, die an den Vlāmenweg angebunden werden soll. Insgesamt sind hier 30 Stellplātze vorgesehen.

Das zweite Doppelhaus (3.1/3.2) zeichnet sich durch seine gegeneinander höhenversetzten und ins Gelānde 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 Fußgāngerweg angeschlossen. Die Haupteerschließung für PKW und Fußgānger erfolgt jedoch über die geplante Zufahrt von der LambertstraÙe, für das Gebäude werden zusätzlich vier oberirdische Stellplātze geplant.

Der Solitār an der LambertstraÙe (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 Flāchennutzungsplan eine gemischte Bauflāche 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 Plānen dargestellten Flāchen 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.

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 Flāchen. 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 Grundflāche wird eingehalten. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung

einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Finanzielle Auswirkungen:

Betreuung der Bauleitplanung durch die Stadtplanung.

Projektplanung:

Der Bebauungsplan soll im Herbst 2019 fertig sein.

Risiken/ Auswirkungen:

Für die Stadt derzeit keine Risiken erkennbar.

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:

Mitzeichnung:

gez. Fehling, Thomas (Bürgermeister) am 30.04.2019

gez. Sauer, Jerome (Sitzungsdienst (12)) am 30.04.2019

gez. van Horrick, Johannes (Technische Verwaltung (60)) am 30.04.2019