

Sitzungsvorlage DS 2011/102

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Reinhard Rothenhäusler
Konrad Nonnenmacher
(Stand: **08.03.2011**)

Mitwirkung:
Bauordnungsamt
Stadtplanungsamt

Aktenzeichen: 623.26

Technischer Ausschuss
öffentlich am 16.03.2011

Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt"
- Zustimmung zu einer Wohnbebauung (Studentenwohnen) auf dem Flurstück
Nr. 3798 / Holbeinstraße

Beschlussvorschlag:

1. Einer Bebauung des Grundstücks Flurstück 3798 / Holbeinstraße mit Wohnungen wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Bauherrn Maß und Gestalt des Gebäudes / der Gebäude sowie die Gestaltung der Platzfläche zwischen Holbeinstraße 36, 38 und 40 einvernehmlich festzulegen.

Sachverhalt:

1. Ausgangslage Bauvoranfrage

Im Zusammenhang mit den derzeit laufenden und kommenden Sanierungsmaßnahmen Hammermühle (Holbeinstraße 38), Holbeinstraße 19 und 19 a, Holbeinstraße 36 und dem Platz bei der Hammermühle hat das Amt für Stadt-sanierung laufend Verhandlungen mit dem Eigentümer der ebenfalls betroffenen Grundstücke in der Nachbarschaft geführt (gewerblich genutzte Gebäude Holbeinstraße 40-42 und das freie Flurstück 3798).

Der Eigentümer hat beim Bauordnungsamt schriftlich angefragt, ob und unter welchen Voraussetzungen das Flurstück. Nr. 3798 (Anlage 1) mit Studentenwohnungen bebaut werden könne. Geplant sind 16 bis 20 Wohnplätze, aufgeteilt auf zwei zweigeschossige Baukörper im Passivhausstandard (Anlage 5). Ein bereits genehmigtes Gebäude für Dienstleistungen, Büros und Betriebsleiterwohnung war nicht umsetzbar, die Baugenehmigung ist zwischenzeitlich abgelaufen.

Planungsrechtlich ergibt sich aus diesem Bauwunsch ein Zielkonflikt zwischen der angefragten Wohnbebauung und dem angrenzenden Gewerbegebiet Holbeinstraße 40 und 42, dessen Eigentümer der Antragsteller selbst ist.

2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (Anlage 2) ist fast der gesamte Bereich zwischen Holbeinstraße und Wangener Straße als gewerbliche Baufläche dargestellt. Östlich der Holbeinstraße schließt sich eine gemischte Baufläche an, die nach Osten in eine Wohnbaufläche übergeht. Einen Bebauungsplan, der u.a. die städtebaulichen Ziele für das Sanierungsgebiet Östliche Vorstadt festlegt, gibt es für diesen Bereich (noch) nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

In der Vergangenheit wurden bereits mehrere Wohnhäuser an der Holbeinstraße innerhalb der gewerblichen Baufläche des Flächennutzungsplanes genehmigt (Anlage 3). Begründet wurde dies u. a. mit der funktional wie auch topographisch eindeutigen Zuordnung zur Holbeinstraße, die oberhalb der gewerblich genutzten Flächen verläuft und den deutlichen Charakter eines Mischgebietes aufweist. Konflikte mit den benachbarten Gewerbebetrieben wurden nicht gesehen. Beim Bau der Wohnhäuser Holbeinstraße 38/1-5 gab es privatrechtliche Vereinbarungen zur Einhaltung von Lärmgrenzwerten, wie sie in Mischgebieten einzuhalten sind, zum Einbau von Schallschutzfestern und zum evtl. Bau einer Schallschutzwand.

Grundsätzlich entspricht diese Entwicklung den Zielen der Stadtsanierung für die östliche Vorstadt, wo ein lebendiges innenstadtnahes Quartier mit einer "gesunden" Mischung aus Wohnen und Arbeiten entstehen soll.

Das Stadtplanungsamt hat im Rahmen der Beteiligung zur o.a. Anfrage darauf hingewiesen, dass bei einer Genehmigung weiterer Wohnbauvorhaben innerhalb des im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten Gebietes dessen uneingeschränkte gewerbliche Nutzung künftig nicht mehr zu gewährleisten ist, da sich die bereits eingeleitete Umwandlung in eine gemischte Baufläche endgültig verfestigt.

Zwar ist der Flächennutzungsplan (FNP) grundsätzlich ein "vorbereitender" Bauleitplan, der keine unmittelbare rechtliche Wirkung gegenüber dem Bürger entfaltet, sondern lediglich behördenintern bindende Vorgaben bzgl. des Inhalts von Bebauungsplänen sowie unverbindliche Hinweise zur Entscheidung über Genehmigungen von Vorhaben enthält. Allerdings ist der FNP das Ergebnis eines grundsätzlichen politischen sowie fachlichen Planungsprozesses, der die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde darstellt.

Vor diesem Hintergrund legt das Stadtplanungsamt Wert darauf, dass die Feststellung einer Zulässigkeit des o.a. Vorhabens nach § 34 BauGB, die nach Beurteilung des Bauordnungsamtes im Hinblick auf die unmittelbare Umgebung durchaus gegeben wäre, durch eine politische Grundsatzentscheidung mitgetragen wird, die die fortschreitende Umwandlung des Gebietes zwischen Holbeinstraße und Wangener Straße in eine gemischte Baufläche als Ziel der Stadtsanierung für die Östliche Vorstadt ausdrücklich bestätigt. Eine formale Anpassung der planungsrechtlichen Regelwerke soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Weitere Erläuterungen zum geplanten Vorhaben im mündlichen Vortrag.

Anlagen:

- 1 Lageplan Baugrundstück Flst. Nr. 3798 und städtische Flächen
- 2 Auszug Flächennutzungsplan
- 3 Auszug Flächennutzungsplan mit Eintragung von derzeit überwiegender Wohnungsnutzung, Stand 2011
- 4 Stellungaufnahme des Sanierungsbeauftragten Herrn Groß vom 24.01.2011
- 5 Grundrisse, Ansicht
- 6 Skizze für Neuordnung zwischen den Gebäuden Holbeinstraße 36 bis 40