



<b>Beschlussvorlage</b>  Federführend:  Bau- und Planungsamt	Vorlage-Nr: VO/11/045 Status: öffentlich Datum: 22.02.2011 Berichtersteller: Wolfgang Maysack- Vortrag im Rat: Sommerfeld Erstellt von:  Wolfgang Maysack- Sommerfeld				
<b>B-Plan 83 "östlich Grevenberg"</b>  <b>- Verschattungsanalyse und Änderung des Planentwurfs -</b>					
Beratungsfolge:  <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 15%;">Datum</td> <td style="width: 15%;">Gremium</td> </tr> <tr> <td>07.03.2011</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	07.03.2011	Bau- und Planungsausschuss
Datum	Gremium				
07.03.2011	Bau- und Planungsausschuss				

- A: Sachbericht**  
**B: Stellungnahme der Verwaltung**  
**C: Prüfungen:**
  1. Umweltverträglichkeit
  2. Kinder- und Jugendbeteiligung**D: Finanzielle Auswirkungen**  
**E: Beschlussempfehlung**

#### Zu A: Sachbericht

Die Planung wurde zuletzt im Bau- und Planungsausschuss am 06.12.2010 beraten. Es wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Die Verschattungssituation durch die geplanten Maßnahmen im Quartier 3 (dem nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes) sollte den Mitgliedern des Bau- und Planungsausschusses noch dargelegt werden.

#### Zu B: Stellungnahme der Verwaltung

Als Anlage ist die vom Büro Maysack-Sommerfeld Stadtplanung erstellte Verschattungsanalyse beigelegt. Vorgelegt werden zwei Varianten.

In **Variante 1** wird die vom Ausschuss beschlossene Bebauung durch einen zweigeschossigen Querriegel mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss betrachtet. Dabei wird als ungünstigster Fall angenommen, dass

- die gemäß Bebauungsplanentwurf zulässige Trauf- bzw. Gebäudehöhe vollständig ausgeschöpft wird,

- der Baukörper unmittelbar auf der nördlichen Baugrenze errichtet wird und
- das Staffelgeschoss an der Nordfassade nicht hinter die beiden unteren Vollgeschosse zurückspringt.

In **Variante 2** wird auf den Querriegel verzichtet und stattdessen im Bereich des derzeit vorhandenen Gebäudes ein dreigeschossiger Baukörper mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss parallel zum „Grevenberg“ angeordnet. Auch hier wird wie oben beschrieben der ungünstigste Fall betrachtet.

Hintergrund für die Variante 2 ist, dass die Adlershorst eG die Neubebauung seniorengerecht gestalten möchte. Der dafür erforderliche Fahrstuhl lässt sich wirtschaftlich nur bei einer mindestens dreigeschossigen Bebauung (zuzüglich Staffelgeschoss) realisieren. Der vom Bauausschuss beschlossene zweigeschossige Querriegel (zuzüglich Staffelgeschoss) wäre deshalb aus Sicht der Adlershorst eG verzichtbar, wenn stattdessen die straßenparallele Neubebauung mit drei Geschossen zuzüglich Staffelgeschoss errichtet werden könnte.

Durch eine Neubebauung nach Variante 2 werden alle Nachbargrundstücke deutlich geringer verschattet. Vorgeschlagen wird deshalb, auf den bisher geplanten Querriegel zu verzichten und für den straßenbegleitend möglichen Baukörper (wieder) drei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss zuzulassen. Eine im Bereich der entfallenden überbaubaren Grundstücksfläche stehende Buche kann dann auch noch zum Erhalt festgesetzt werden.

Die entsprechend überarbeitete Planzeichnung ist als Anlage beigefügt.

#### Zu C: Prüfungen

##### 1. Umweltverträglichkeit

entfällt beim beschleunigten Verfahren

##### 2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

#### Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Die Planung wird vom Büro Maysack-Sommerfeld Stadtplanung erarbeitet, die Kosten werden von der Adlershorst eG getragen.

#### Zu E: Beschlussempfehlung

Der am 06.12.2010 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 wird wie folgt geändert:

Verzicht auf die überbaubare Grundstücksfläche parallel zur südlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Wilhelm-Schildhauer-Straße 9 - 13, Festsetzung einer mit drei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss überbaubaren Grundstücksfläche parallel zu „Am Grevenberg“, Festsetzung einer im Bereich der entfallenen überbaubaren Grundstücksfläche stehenden Buche zum Erhalt. Die anliegende Planzeichnung (Stand: 21.02.2011) wird Beschlussbestandteil.

Im Übrigen bleibt der Beschluss vom 06.12.2010 unverändert bestehen.

gez.  
Roland Krügel  
Bürgermeister

**Anlagen:**

Verschattungsanalyse (Varianten 1 und 2)  
Planzeichnung (Stand: 21.02.2011)