



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/13/668
	Status:	öffentlich
	Datum:	02.09.2013
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
Tischvorlage: Ergänzung zur Vorlage VO/13/653		
(Bebauungsplan 81 "Alter Sportplatz", Abwägung über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss)		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
02.09.2013	Bau- und Planungsausschuss	

A: Sachbericht**B: Stellungnahme der Verwaltung**
C: Prüfungen:

1. Umweltverträglichkeit
2. Kinder- und Jugendbeteiligung

D: Finanzielle Auswirkungen**E: Beschlussempfehlung****Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung**

Die der Vorlage VO/13/653 beigelegte Abwägungstabelle stellt einen Abwägungsvorschlag dar, der vom beauftragten Planungsbüro für die heutige Sitzung vorbereitet wurde. Die ergänzende Ausarbeitung erhält eine differenzierte Darstellung der Abwägungsargumente, u.a. auch städtebauliche Studien, die auf Grundlage der von Anwohnern favorisierten Gebäude-drehung erstellt wurden. Auf Grund der dort dargelegten Argumente (Probleme beim Schallschutz und der Belichtung) wurde die Idee der Drehung nicht weiterverfolgt.

Absatz IV des Abwägungsvorschlags vom 22.08.2013 (S. 10-13 der Abwägungstabelle bzw. S. 129-131 der Zusammenstellung) wird ersetzt durch den Abwägungsvorschlag vom 02.09.2013 (s. Anlage). Die Begründung sowie die textl. Festsetzungen zum B-Plan 81 werden entsprechend angepasst.

Zu C: Prüfungen**1. Umweltverträglichkeit**

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

entfällt

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen werden gemäß dem Abwägungsvorschlag vom 22.08.13 (s. VO/13/653) einschl. der Änderungen im Absatz IV vom 02.09.13 geprüft (Zwischenabwägung). Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

(Beschlusspunkte 2 und 3 bleiben unverändert (s. VO/13/653))

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

Änderung des Absatz IV des Abwägungsvorschlags (02.09.2013)

IV Stellungnahmen der Öffentlichkeit	
IV.1	Einwender 1 Tornesch, 20.05.2013
	Wir sind Eigentümer und Bewohner des Flurstückes 92/120, Levy-Schäfer-Weg 13, und damit vom Bebauungsplan 81 stark betroffen. Zum Termin der Öffentlichkeitsbeteiligung am 28.05.2013 sind wir leider nicht in Tornesch – deshalb dieser Brief. Als wir uns 1994 entschlossen, in Tornesch zu bauen, waren wir uns mit der Brennerei, Herrn Hinck, einig, einen Bauplatz vom Flurstück 92 / 82 und 92 / 40 abzutrennen und eine Verbindung zum Flurstück 92 / 73, Arztpraxis Esinger Straße 8 zu schaffen. Wir stellten eine Bauvoranfrage, die wir aber auf Wunsch der Gemeinde zurückzogen. Es sollte eine großflächige Bebauung ermöglicht werden, die dann ja auch entstand. Ersatzweise wurde uns unser jetziges Grundstück angeboten, dessen Erschließung durch die Hinterlage erheblich teurer wurde, als die des ursprünglich angedachten Grundstücks – zudem keine direkte Zuwegung zur Arztpraxis bot.
	Wird zur Kenntnis genommen.
	Mit dem Bebauungsplan 81 greift die Stadt nun wieder massiv in unsere Interessen ein. An unserer südwestlichen Grundstücksgrenze ist eine Reihenhausbebauung geplant, die mit drei Vollgeschossen für uns wie eine Mauer erscheint. Die Höhen und Grenzabstände sind nicht erkennbar. Es scheint jedoch eine erhebliche Abweichung von den Ausschreibungsunterlagen der Stadt zu geben. Es ist uns auch unklar, wie der Bauausschuss eine Bebauung ohne diese Angaben beschließen kann. Wir sind mit einer Bebauung in dieser Höhe, mit dieser Lage und mit dem geringen Grenzabstand nicht einverstanden und möchten auf diesem Wege Einspruch erheben. Eine Bebauung nach diesem Plan mindert unsere Lebensqualität und den Wert des Grundstückes erheblich.
	Wird zur Kenntnis genommen. Um den Interessen der Anwohner entgegen zu kommen, werden einerseits der Abstand der Gebäudezeile zur Grundstücksgrenze auf 7,50m bzw. 10,00m heraufgesetzt und die Gebäudehöhe auf 8,50m begrenzt.
IV.2	Einwender 2 Tornesch, 28.05.2013
	Anregungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung B-Plan 81 Die Unterzeichner sind Eigentümer von eingeschossigen Einfamilienhäusern an der östlichen Grenze des Bebauungsplans 81. Die Häuser sind mit Wohnzimmer und Terrasse Richtung Süd-West ausgerichtet.
	Wird zur Kenntnis genommen.
	Mangelnder Planentwurf: Bei dem vorliegenden Planentwurf handelt es sich lediglich um eine Bauskizze des Investors. Es fehlen sämtliche Angaben zu Baugrenzen, Firsthöhe und Sockelhöhe. Auch die Planhöhe der Erschließungsstraßen ist nicht angegeben. Wir regen daher an, die Öffentlichkeitsbeteiligung zu wiederholen, wenn diese Daten vorliegen.
	Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3(1) BauGB ist es üblich, eine städtebauliche Entwicklungsplanung vorzulegen. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wird im nun folgenden Schritt

IV.2	<p>Einwender 2 Tornesch, 28.05.2013</p>	
		<p>der Beteiligung gemäß §3(2) BauGB vorgelegt werden. Sie wird sämtliche geforderten Angaben enthalten. Diese Schrittfolge ist eine übliche, rechtssichere und im Rahmen der Rechtsprechung vielfach bestätigte Vorgehensweise.</p>
	<p>Geschossigkeit: Auf Seite 8, Absatz 5 der "Begründung zum B-Plan Nr.81" steht der Satz "Die zulässige zwei- bis viergeschossige Bauweise entspricht der Höhe der Bebauung in der Umgebung". Dieser Behauptung widersprechen wir. Dieses trifft nur auf die nördlich angrenzende Bebauung zu. Die östlich und südlich angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern, Firsthöhe ca. 7 m. Vor unseren Häusern sollen nun in Richtung Süd-West mit ca. 5 m Abstand von der Grundstücksgrenze 3-geschossige Reihenhäuser mit einer Firsthöhe von ca. 10,50 m und einer Breite des Baukörpers von ca. 36 m entstehen. Die Auswirkungen für uns dürften noch massiver sein als bei einer Lärmschutzwand. Wir regen daher an, drei Gebäude im Nordosten des Plangebiets um ca. 90 Grad zu drehen (s. Anlage) und den Ostteil der Gebäude auf zwei Geschosse zu begrenzen. Wie schon auf der Einwohnerversammlung vom 11. November 2008 versprochen, sollte zur Grenze ein Grünstreifen von mind. 10 m eingehalten werden. Mit den geänderten Daten soll eine Verschattungsanalyse erstellt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken der Anwohner werden zum Anlass einer eingehenden Überprüfung genommen. Die gewünschte Baukörper-Drehung wird nicht für sinnvoll gehalten. Aufgrund der Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung können an dieser Stelle auf dem Grundstück offene Außenwohnbereiche (Gärten und Terrassen) lediglich auf jenen Seiten der Gebäude angelegt werden, die von der Esinger Straße abgewandt liegen. Diese „lärmabgewandten Gebäudeseiten“ gäbe es bei einer Drehung nicht, so dass lediglich geschlossene Außenwohnbereiche (Wintergärten) realisierbar wären. Dies sowie die Tatsache, dass die Wintergärten dann in Richtung Südosten lägen und damit unzureichend besonnt wären, lassen die Drehung nicht als sinnvoll erscheinen. Klarstellend werden die textliche Festsetzung 2.1 und die lärmtechnische Untersuchung um den entsprechenden Hinweis ergänzt : „Ebenerdige bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche) innerhalb des Plangeltungsbereiches sind bis zu einem Abstand von bis zu 16 m gemessen von der südöstlichen Plangeltungsbereichsgrenze und bis zu einem Abstand von bis zu 70 m gemessen von der nordöstlichen Plangeltungsbereichsgrenze geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig. In den Obergeschossen sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche) innerhalb des Plangeltungsbereiches bis zu einem Abstand von bis zu 23m gemessen von der südöstlichen Plangeltungsbereichsgrenze und bis zu einem Abstand von bis zu 70 m gemessen von der nordöstlichen Plangeltungsbereichsgrenze geschlossen bzw. auf der</p>

IV.2	<p>Einwender 2 Tornesch, 28.05.2013</p>	<p>lärnabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.“</p> <p>Um unabhängig davon die Situation für die Anwohner zu optimieren, werden verschiedene Schritte unternommen :</p> <p>Statt wie bisher geplant, mit zwei Geschossen plus Staffelgeschoss, werden die Zeilen mit lediglich zwei Vollgeschossen und einer strikten Beschränkung auf eine Gebäudehöhe von 8,50m vorgesehen.</p> <p>Gleichzeitig wird der Abstand der Zeilen zur östlichen Grundstücksgrenze um ca. 4m auf zwischen 7,50m und 10,00m erhöht.</p> <p>Eine Verschattung kann auf diese Weise minimiert und auf ein unvermeidbares Maß reduziert werden.</p>
	<p>Grundwasserabsenkung: Das jetzige Sportplatzgelände ist bekannt für seinen hohen Grundwasserpegel. Zum Bau von Tiefgaragen und Kellern müssen sicher Grundwasserabsenkungen vorgenommen werden. An einigen Häusern in unserem Bereich sind schon während der Baumaßnahmen Bahntunnel (L110), Tornescher Hof und Parkpalette vereinzelt Risse entstanden. Ein Zusammenhang mit diesen Baumaßnahmen ließ sich aber im Nachhinein nicht mehr nachweisen. Wir regen daher an, an unseren Häusern ein Beweissicherungsverfahren zur Dokumentierung von Gebäuderissen durchzuführen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begleitung der statt findenden Baumaßnahmen durch entsprechende Beweissicherungsverfahren wird in Erwägung gezogen. Art und Umfang werden ggf. zu gegebener Zeit festgelegt.</p>

Stadt Tornesch: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Alter Sportplatz“

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und 4 (1) BauGB

IV.2

Einwender 2

Tornesch, 28.05.2013

Anlage zur Einwendung :



MERKMALE:
- 2 WE RM WENIGER
- 10M ABSTAND
- 30M MEHR ERSCHLIESSUNGSFLÄCHE
- SCHLECHTERE AUSRICHTUNG



MERKMALE:
- BRUCH DES STÄDTERÄUMLICHEN KONZEPTS
- SCHLECHTERE AUSRICHTUNG DER ZENTRALEN 4-ER-ZEILE