



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/13/740
	Status:	öffentlich
	Datum:	13.11.2013
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
B-Plan 87 "An der Kirche"		
Aufstellungsbeschluss, Entwurfsberatung, Freigabe des Entwurfs zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
02.12.2013	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**

Westlich der Straße „An der Kirche“ befindet sich eine Wohnanlage der Adlershorst Baugenossenschaft. Das vorhandene drei- bis sechsgeschossige Gebäude beherbergt 66 Wohneinheiten mit zusammen 4.500 m² Wohnfläche (68 m² durchschnittliche Wohnungsgröße). Die Adlershorst Baugenossenschaft erwägt, das Gebäude abzubauen und durch drei separate, etwas niedrigere Neubauten zu ersetzen. Geplant ist der Haustyp des sogenannten „Smart-Ideenhauses“, welcher bereits östlich des Grevenbergs vor kurzem durch die Adlershorst Baugenossenschaft errichtet worden ist.

Die drei neu zu errichtenden Gebäude sollen drei bzw. vier Vollgeschosse mit aufgesetztem Staffelgeschoss erhalten und etwa 92 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 5.100 m² Wohnfläche aufnehmen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 45 m² und 85 m² Wohnfläche. Eines der drei Gebäude ist als Seniorenwohnanlage konzipiert. Die erforderlichen Stellplätze sollen größtenteils in einer neu zu errichtenden Parkpalette über zwei Ebenen untergebracht werden.

Durch die Neustrukturierung erhält das Quartier im Vergleich zur heutigen Situation einen aufgelockerten Charakter. Das vorhandene voluminöse bis zu sechsstöckige Gebäude mit Laubengangerschließung wird durch kleinteiligere Baukörper mit öffentlich geförderten Wohnungen und zeitgemäßen Wohnungsgrundrissen ersetzt. Auf diese Weise kann zusätzlicher kostengünstiger Wohnraum in einem attraktivem Wohnumfeld geschaffen werden.

Da die neue Bebauung im nördlichen Bereich näher an die Grundstücksgrenze rückt, verändert sich die Belichtungssituation der benachbarten Bebauung (An der Kirche 15); zur Beur-

teilung der Veränderungen wurde der Schattenwurf zur Tag-Nacht-Gleiche im Plan „Variante 1 mit Verschattung“ dargestellt.

Die Neubebauung fügt sich weitestgehend in den vorhandenen Baumbestand ein, dennoch müssen einige Bäume entfallen; Ersatzpflanzungen sind vorgesehen.

Da es sich bei dem Projekt um eine städtebauliche Neuordnung im Innenbereich handelt, kann der Bebauungsplan 87 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Der Bebauungsplan wird durch das Büro Maysack-Sommerfeld Stadtplanung erarbeitet, die anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger getragen.

<u>Zu</u>	<u>E:</u>	<u>Beschlussempfehlung</u>
------------------	------------------	-----------------------------------

- | | | |
|----|---|--|
| 1. | Für das Gebiet südlich der Einmündung der „Wilhelm-Schildhauer-Str.“ und südwestlich der Straße „An der Kirche“ auf einer Länge von ca. 110 m und in einer Tiefe von ca. 65 m entsprechend dem beigefügten Lageplan wird der Bebauungsplan 87 „An der Kirche“ aufgestellt. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB) aufgestellt werden. Planungsziel ist die städtebaulich verträgliche Neugliederung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer der zentralen Lage entsprechenden verdichteten Bebauung. | |
| 2. | Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB); es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll. | |
| 3. | Die vorliegende Entwurfsplanung zum B-Plan 87 wird in der vorliegenden Fassung gebilligt. | |
| 4. | Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen. | |
| 5. | Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Informationsveranstaltung durchzuführen. | |

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

Geltungsbereich

Vermessungsplan

Entwurfsplanung zum Neubau des Wohnquartiers An der Kirche

Entwurfsplanung mit Verschattung Haus Nr.15

Aussenanlagenplanung

Schnitte

Grundrisse

Kurzbegründung