



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/14/786
	Status:	öffentlich
	Datum:	10.02.2014
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
B-Plan 87 "An der Kirche"		
Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
03.03.2014	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 Adlershorst Baugenossenschaft beabsichtigt, das bis zu 6-geschossige Wohngebäude abzubauen und durch drei 3- bis 4-geschossige Neubauten mit jeweils einem Staffelgeschoss zu ersetzen. Die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung durch den Bau- und Planungsausschuss erfolgte am 02.12.2013. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 14.01.2014, die frühzeitige Behördenbeteiligung vom 18.12.2013-20.01.2014 statt.

Anregungen aus der Öffentlichkeit betreffen v.a. das Heranrücken der Bebauung an das nordwestlich angrenzende Grundstück An der Kirche 15. Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise sowie die Abwägungsvorschläge sind der Zusammenstellung vom 17.02.2014 (Zwischenabwägung) zu entnehmen.

Zu B: Stellungnahme der Verwaltung

Auf Grundlage der Anregungen erfolgte eine Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten in diesem Bereich.

Ergebnis der Prüfung: An der nordwestlichen Grundstücksgrenze konnte der Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze im Vergleich zu dem ursprünglichem Entwurf erhöht werden (5,50 m im südlichen und 9,00 m im nördlichen Abschnitt der Grundstücksgrenze). Zudem wurde zur besseren Abschirmung zwischen der fußläufigen Zuwegung zu den Mehrfamilienhäusern und der benachbarten Wohnnutzung (Einfamilienhaus mit Garten) ein zwei Meter breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Der Bebauungsplanentwurf sieht hier nun eine geschnittene Hecke auf der Seite des Adlershorst-Grundstücks vor. Die Errichtung eines

Müllcontainerplatzes direkt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist somit nicht mehr möglich.

Eine Verlagerung der Hauseingänge von der Nordwest- auf die Südostseite des vierspännig erschlossenen Gebäudes wird von Seiten der Adlershorst Baugenossenschaft mit Hinweis auf die größere Anzahl der Wohnungen und Balkone, die in diesem Fall nicht mehr nach Süden ausgerichtet wären, abgelehnt. Statt zwei Balkonen befänden sich sechs Balkone je Geschoss nicht nur auf der weniger attraktiven nördlichen Seite, sondern zeigten auch auf die Seite des Nachbargrundstücks. Damit wäre eine vermehrte Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks gegeben. Die längere Zuwegung zwischen Stellplatzanlage und Hauseingängen wird in Kauf genommen.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

entfällt

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen werden gemäß der Zusammenstellung des beauftragten Planungsbüros vom 17.02.2014 geprüft (Zwischenabwägung). Die Zusammenstellung vom 17.02.2014 ist Bestandteil dieses Beschlusses. Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplans 87 „An der Kirche“ 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 werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
3. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel zur Auslegung erfolgen.

gez.

Roland Krügel
Bürgermeister

Anlagen:

- Planzeichnung inkl. Legende
- Textl. Festsetzungen
- Begründung
- Abwägungstabelle vom 17.02.2014
- Planzeichnung mit Kennzeichnung der durch den Investor vorgesehenen Gebäudelagen
- Lageplan der Adlershorst-Planung vom 17.02.14