

Sitzungsvorlage DS 2017/133

Stadtplanungsamt
Michael Griebe
Sylvia Sorg
(Stand: 18.04.2017)

Mitwirkung:

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 10.05.2017

Aktenzeichen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ziegelstraße 50 und 52"
- Information über die Inhalte und den Umgang mit den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Entscheidung über die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und die Vorschläge zum Umgang mit den in ihnen vorgebrachten Belangen werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Inhalte der zeichnerischen Darstellungen vom 14.10.2016 sollen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde gelegt werden.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 25.01.2017 die Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Ziegelstraße 50 und 52" beschlossen.

Die Verwaltung wurde beauftragt, das bisher erarbeitete Konzept, bzw. die zeichnerischen Darstellungen zu überprüfen und ggf. zu verändern. Außerdem sollten die aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und der Umgang mit den darin formulierten Belangen vor dem Auslegungsbeschluss vorgestellt werden.

Nochmals geprüft wurden in der Zwischenzeit insbesondere die Aspekte des städtebaulich verträglichen Nachverdichtungspotenzials, die Auswirkungen eines Erhalts der auf dem Flst. 1160/1 bestehenden Bäume und die Möglichkeiten einer Optimierung der Tiefgaragenzufahrt.

Die Prüfungsergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Maß der städtebaulich verträglichen Nachverdichtung

Der Vorschlag zu den auf der Fläche mobilisierbaren Nachverdichtungspotenzialen stellt das Ergebnis einer komplexen Interessenabwägung mit dem Blick auf den angemessenen städtebaulichen Kontext dar. Er nimmt die städtebaulich prägenden Strukturen auf und berücksichtigt auch die auf den umliegenden Flächen verträglichen Entwicklungsspielräume zur Nachverdichtung. Mit der gegliederten Schließung des Blockrandes, dem bewussten Umgang mit den gestalterischen Elementen der prägenden Dachlandschaft und Körnung sowie dem Einstellen eines zusätzlichen Querbaus wird der Charakter des Gebiets gerade noch angemessen weiterentwickelt, ohne wesentliche Nachteile bezüglich des Verhältnisses von bebauter zu unbebauter Fläche nach sich zu ziehen.

Umgang mit bestehenden Gehölzstrukturen

Ein Erhalt der bestehenden Gehölze würde eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung unter ausreichender Sicherung von Freiflächen unverhältnismäßig erschweren. Hierdurch müsste auf wesentliche Flächenanteile zur Umsetzung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgaragenlösung verzichtet werden. Mit dem Erhalt der Gehölze müsste damit auf einen wesentlichen Teil an möglicher Wohnfläche verzichtet werden, da die hierfür erforderlichen Stellplätze nicht nachgewiesen werden könnten. Ein oberirdischer Nachweis der Stellplätze scheidet ebenso aus, da dies dem Ziel "mehr Dichte bei gleichzeitiger Sicherung von Freiflächen" durch die Schaffung eines Stellplatzhofes entgegenstehen würde.

Situierung der Tiefgaragenzufahrt

Eine andere Situierung der Tiefgaragenzufahrt scheidet aus, da nur an dieser Stelle die Belange des Verkehrsflusses, der wirtschaftlichen Errichtung der Abfahrt mit angemessenem Gefälle, des Verlusts an baulicher Nutzfläche und zugleich des Zufahrtserfordernisses des benachbarten Gewerbebetrieb bestmöglich berücksichtigt werden können.

Anlagen:

- Anlage 1: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 18.04.2017
- Anlage 2: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 18.04.2017
- Anlage 3: Namensliste der Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand 23.02.2017 (für die Fraktionsvorsitzenden)
- Anlage 4: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, Lageplan vom 20.04.2017
- Anlage 5: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, Grundriss der Tiefgarage mit eingemessenen Bestandsbäumen und Kennzeichnung der Hochbauten vom 20.04.2017
- Anlage 6: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, Schnitte vom 14.10.2016
- Anlage 7: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, Süd- und West-Ansichten vom 14.10.2016
- Anlage 8: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, Nord- und Ost-Ansichten vom 14.10.2016