

Beschlussvorlage **- öffentlich -**

Beratungsfolge:

Drucksachen-Nr.: 2014/135

Ortsrat Laatzen

am 22.05.2014

TOP:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz,
Feuerschutz

am 02.06.2014

TOP:

Bebauungsplan Nr. 51 B - 1. Änderung (§ 13 a BauGB) - "Gutenbergstraße/Mastbruchfeld", OT Laatzen-Mitte

- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1) Aufstellungsbeschluss

Das modifizierte Bebauungskonzept für das Teilgebiet MK7 an der Gutenbergstraße wird zur Kenntnis genommen. Um die zu dessen Realisierung erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 B – 1. Änderung (§ 13 a BauGB) - "Gutenbergstraße/Mastbruchfeld" beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem des Ursprungsplanes Nr. 51 B und wird begrenzt

- im Westen von der östlichen Grenze der Mergenthalerstraße,
- im Norden von der südlichen Grenze der Mergenthalerstraße,
- im Osten von der östlichen Grenze der Gutenbergstraße und
- im Süden von der nördlichen Grenze der Würzburger Straße.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB - d.h, ohne detaillierte Umweltprüfung und Umweltbericht - durchgeführt werden.

2) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Aufgrund des erst kürzlich abgeschlossenen Aufstellungsverfahrens wird auf die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51 B – 1. Änderung – in der Fassung vom 07.05.2014 mit der dazugehörigen Begründung nach Maßgabe des § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und parallel dazu die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB einzuholen.

Vorlage gefertigt von	SV Team	Mitzeichnung andere Teams	EStr	BGM
Diktatz.: 61 Pr				

Sachverhalt:

1) Sachstand

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 51 B "Gutenbergstraße/ Mastbruchfeld" wurde im Zeitraum zwischen August 2013 und Februar 2014 durchgeführt, der Bebauungsplan 51 B ist seit dem 30.04.2014 rechtswirksam.

2) Anlass und Umfang der Planänderung

Für das rd. 5.860 qm große Teilgebiet MK 7 - unmittelbar an der Gutenbergstraße - setzt der Bebauungsplan u.a. geschlossene Bauweise sowie mindestens vier und maximal fünf Vollgeschosse fest. Mit dieser "Riegelbebauung" entlang der Gutenbergstraße sollte sichergestellt werden, dass durch die Baukörper selbst die nach Westen orientierten Wohnräume gegen den Verkehrslärm der Gutenbergstraße abgeschirmt würden. Als Nebeneffekt wäre damit auch eine Lärmminde- rung für die im angrenzenden MK8 geplanten Reihenhäuser verbunden.

Das ursprüngliche Baukonzept für das MK 7 hat sich zwischenzeitlich durch Investoren- bzw. Bauträgerwechsel dahingehend verändert, dass nunmehr fünf freistehende, fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser ("Stadt villen") errichtet werden sollen, die ggf. durch max. zweigeschossige Zwischenbauten miteinander verbunden werden sollen (siehe Anlage 1).

Diese Zwischenbauten bestehen im Erdgeschoss aus Garagen mit jeweils einer Durchfahrt für die Feuerwehr sowie einer Zu-/Abfahrt zu den geplanten Tiefgaragen, die im 1. Obergeschoss teilweise mit Wohnräumen überbaut oder nur als Blende ausgeführt werden sollen. – Abweichend von der Entwurfsskizze soll die dortige Lücke zwischen der Zweier- und der Dreiergruppe ebenfalls geschlossen werden.

Diese städtebaulich-gestalterisch durchaus vertretbare Bebauung ist jedoch mit der festgesetzten geschlossenen Bauweise nicht vereinbar, sondern erfordert die offene oder abweichende Bauweise, so dass der Bebauungsplan diesbezüglich zu modifizieren ist (siehe Anlage 2).

3) Anmerkungen zur Begründung

Die Planbegründung des B-Planes 51 B in der Fassung vom 15.11.2013 wurde weitestgehend als Entwurfsbegründung für die 1. Änderung - Stand 07.05.2014 (siehe Anlage 3) - übernommen. Redaktionelle Änderungen wurden lediglich vorgenommen bei der Wiedergabe der zum Verständnis der Planung dargestellten Vorgeschichte des Plangebietes und der veränderten Rechtsverhältnisse – und soweit es die inhaltliche Änderung bezüglich des MK7 betrifft

In der Begründung (vgl. Fassung 15.11.2013, Seite 12 / 13, *nachstehend kursiv*) ist daher unter MK 7 der bisherige 3. Absatz gestrichen und durch die neuen Absätze 3 und 4 ersetzt:

MK 7 - Geschosswohnungsbau Gutenbergstraße

Angestrebt wird hier eine möglichst geschlossene Blockrandbebauung durch Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) in Verbindung mit einer Tiefga-

rage, u.a. als Abschirmung auch des Innenbereiches gegen die Verkehrsräusche der Gutenbergstraße.

Das Wohnen ist allgemein zulässig, im Erdgeschoss außerdem Büros und Praxen freiberuflich Tätiger i. S. des § 13 BauNVO. Die GRZ wird mit 0,6 festgesetzt und darf durch Stellplätze, Zufahrten, Wege und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO und insbesondere wegen der Tiefgarage bis GRZ von 0,9 überschritten werden.*

~~*Es wird "geschlossene Bauweise", die Zahl der Vollgeschosse mit mind. vier und höchstens fünf (zuzüglich Dach- oder Staffelgeschoss) festgesetzt, die Geschossflächenzahl mit 2,0.*~~

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit mind. vier und höchstens fünf (zuzüglich Dach- oder Staffelgeschoss) festgesetzt, die Geschossflächenzahl mit 2,0, außerdem "abweichende Bauweise", die wie folgt definiert wird:

"Zulässig sind Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise, wobei die jeweilige Baukörperlänge 50 m auch überschreiten darf. Zwischen den Hauptbaukörpern sind die Lücken in einem Abstand von mind. 5,0 m und max. 10,0 m zur Gutenbergstraße durch bauliche Anlagen (Anbauten, Garagen, sonstige Nebenanlagen oder Blenden) mit mind. 5,0 m Höhe über Gelände zu schließen, soweit dem notwendige Durchlässe zu Feuerwehraufstell- und –bewegungsflächen sowie Tiefgaragen nicht entgegenstehen" (vgl. TF § 7 a).

4) Zum Verfahren

Die inhaltliche Änderung betrifft lediglich das Teilgebiet MK 7, so dass im Hinblick auf den geringfügigen Änderungsumfang und das erst kürzlich abgeschlossene Aufstellungsverfahren auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 (1) BauGB verzichtet und unmittelbar mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der TöB gem. § 4 (2) BauGB begonnen werden kann (siehe Beschlussvorschlag).

Im Auftrag

Dürr

Anlagen