

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0572/2011
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	01.12.2011	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband -- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan

Nr. 5434 - Landschaftsverband -

ist unter Beifügung der Begründung gem. §3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung:

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.10.2011 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5434 - Landschaftsverband - auf der Grundlage eines im Gegensatz zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geänderten Vorentwurfes (Reduzierung des Gebäudekomplexes parallel zur Bahntrasse um ein Gebäude) fortzusetzen.

Nächster Verfahrensschritt ist nun die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit den Textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung beteiligt.

Nach Auswertung der in der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und nach Auswertung der erstellten Gutachten (Fachbeitrag Umwelt, Avifaunistisches Gutachten, Artenschutzfachliche Einschätzung in Bezug auf Fledermäuse, Schalltechnische Untersuchung, Luftschadstoffuntersuchung, Untersuchung der Erschütterungseinwirkungen im Plangebiet, planungsorientierte Bodenuntersuchung und geohydrologische Betrachtung) wurde der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - erarbeitet.

Inhalt des Bebauungsplans

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Nr. 5434 – Landschaftsverband – ist die Wiedernutzung der heutigen Gewerbebrache, verbunden mit dem Bau eines Gesundheitszentrums und eines hochwertigen, innerstädtischen Wohnquartiers mit einer Mehr- und Einfamilienhausbebauung. Die vorhandenen Gebäude sowie die bestehenden Versiegelungen sollen vollständig abgerissen bzw. zurückgebaut werden. Im östlichen Teil des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit einem öffentlichen Spielplatz vorgesehen.

Im Wesentlichen wird das Plangebiet wie folgt gegliedert:

- Mischgebiet an der Kölner Straße
- Allgemeine Wohngebiete für Geschosswohnungsbau mit ca. 16 Eigentumswohnungen sowie Doppel-/ Reihenhausgruppen

Mischgebiet

Im Mischgebiet ist ein 3-geschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss geplant. Durch die Gebäudeanordnung parallel zur Kölner Straße wird die geplante Wohnnutzung im rückwärtigen Grundstücksbereich vor Verkehrslärmimmissionen geschützt. Der Eingangsbereich wird zur Kölner Straße angeordnet, um insbesondere den Besucherverkehr, der mit dem ÖPNV anreist, auf kürzestem Weg ins Gebäude zu führen.

Allgemeine Wohngebiete

Geschosswohnungsbau

Als städtebauliches Gegenstück zum 3-geschossigen medizinischen Kompetenzzentrum ist am Ende der Zufahrtsstraße ein Gebäuderiegel mit zwei 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern ebenfalls mit Staffelgeschoss geplant. Insgesamt sollen ca. 16 Eigentumswohnungen entstehen. Durch die Planung unterschiedlicher Wohnungsgrößen und barrierefreier Grundrisse werden verschiedene Zielgruppen angesprochen.

Die straßenseitige Fassade wird architektonisch vertikal durch die geplanten Treppenhäuser / Hauseingänge und horizontal durch die Fensteröffnungen / Fensterbänder gegliedert. Die Gartenseite wird durch die Anordnung von Balkonen und bodentiefen Fensteröffnungen be-

stimmt. Das Dachgeschoss wird als Staffelgeschoss zurückspringen, so dass ein gegliederter Abschluss entsteht. Das Dach soll als Flachdach oder als Pultdach gestaltet werden.

Doppel-/ Reihenhausgruppen

Im Anschluss an die zwei geplanten Mehrfamilienhäuser sind 19 Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser geplant. Um dem innerstädtischen Charakter gerecht zu werden, werden die Gebäude in gestaffelter Höhe errichtet. Dabei werden die Straßenfronten 3-geschossig und die Gartenseiten 2-geschossig geplant. Als Dachform sind analog zum geplanten Geschosswohnungsbau Flach- oder Pultdächer vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden zum größten Teil auf den jeweiligen Grundstücken im seitlichen Bauwisch bzw. vor den Häusern nachgewiesen. Erhaltenswerte - mit dem städtebaulichen Konzept zu vereinbarende Bäume - werden in das Grünkonzept eingebunden.

Erschließung

Zur gemeinsamen Erschließung der geplanten Bebauung wird ein neuer Einmündungspunkt an der Kölner Straße erforderlich. Die geplante Erschließungsstraße am Kreuzungspunkt zur Kölner Straße ist im getrennten Verkehrssystem mit einseitigem Gehweg geplant. Der Fußgängerverkehr vom/ins Wohnquartier soll dadurch im Zufahrtsbereich vom motorisierten Verkehr entflechtet werden. Innerhalb des Wohnquartiers sind die Straßen zur Verkehrsberuhigung im Querschnitt als niveaugleiches Mischprofil geplant.

Öffentliche Stellplätze (Stellplatzschlüssel ca. 20%, ein Stellplatz auf 5 Wohneinheiten) sind jeweils parallel der Planstraße 3 als Längsparker vorgesehen.

Zur fußläufigen Anbindung des Wohnquartiers an den vorhandenen Fuß- und Radweg parallel der Stadtbahntrasse bzw. zum Kindergarten sowie zum Lebensmittelmarkt an der Dariusstraße ist ein Fußweg zwischen medizinischem Kompetenzzentrum und der ersten Reihenhausezeile geplant.

Die Erschließung des nördlich anschließenden Blockinnenbereiches zwischen Kölner Straße / Ferdinand-Stucker-Straße / Freiheit ist zu einem späteren Zeitpunkt durch die Planstraße 3 optional möglich.

Nach Auswertung der in der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und nach Auswertung der erstellten Gutachten wurde der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - erarbeitet.

Alle Gutachten sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.

Nächster Verfahrensschritt ist nun die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit den Textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung beteiligt.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Vorentwurf zum Bebauungsplan - alt-
- Überarbeiteter Vorentwurf zum Bebauungsplan
- Entwurf des Bebauungsplans (unmaßstäbliche Verkleinerung)
- Textliche Festsetzungen
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauG