



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 209/2011

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	ja	19.01.2012			
Gemeinderat	ja	30.01.2012			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Köhlesrain I - 1. Änderung"

a) Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

b) Billigung des Entwurfes

I. Beschlussantrag

1. Die nachfolgende Stellungnahme der Verwaltung zum Vorbringen eines betroffenen Bürgers wird gebilligt und die Verwaltung ermächtigt, ihre Stellungnahme als das Ergebnis einer ersten Abwägung mitzuteilen.
2. Der aus Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften bestehende Entwurf "Köhlesrain I – 1. Änderung", Plan des Stadtplanungsamtes vom 15.12.2011, Plan 904/44 Index 1 im Maßstab 1 : 500 wird zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

II. Begründung

1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan "Köhlesrain I – 1. Änderung" ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 239, "Köhlesrain Teil I" vom 18.11.1972. Er will als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB die städtebaulichen Rahmenbedingungen für einen Um- und Neubau auf dem Grundstück der Ev. Kirchengemeinde ermöglichen. Die Versammlungs- und Büroräume der Ev. Kirche sollen erhalten bleiben und gleichzeitig Wohnraum für die Integration "behinderter" Menschen in ein normales Umfeld geschaffen werden.

2. Beschluss- und Verfahrensstand:

Nachdem der Gemeinderat am 21.11.2011 das Verfahren eingeleitet hatte, wurden die betroffenen Anlieger vom Planungsamt am Mittwoch, 30.11.2011 zu einem gemeinsamen Informationsabend der Ev. Kirche, der "Zieglerschen" und der Stadtverwaltung eingeladen. Dabei wurde über den Hintergrund der Neuplanung informiert, aber auch der Architektenentwurf und der Bebauungsplanentwurf vorgestellt. Die Öffentlichkeit hatte darüber hinaus in der Zeit vom 01. bis 09.12.2011 Gelegenheit, sich im Stadtplanungsamt über die Planung zu informieren, sich dazu zu äußern und diese mit einem Vertreter der Verwaltung zu erörtern.

3. Vorbringen im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung verlief insgesamt sehr verhalten:

Die Ackermann-Gemeinde ließ durch ihren Architekten den Wunsch vortragen, am Nordwestflügel die Baugrenze um weitere 50 cm vom bestehenden Gebäude abzurücken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem stehen keine durchgreifenden Bedenken entgegen. Der Bebauungsplan wurde dahingehend geändert.

- das 1- bis 5-geschossige Gebäude durchgehend jeweils um eine Etage zu erhöhen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Baukörper, der weder entlang des Köhlesrain noch entlang der Thüringenstraße untergliedert ist, beherrscht und überragt bereits heute die Umgebungsbebauung um bis zu zwei Geschosse. Ein weiteres Geschoss würde demzufolge den städtebaulichen Rahmen deutlich sprengen. Hinzu kommt, dass auch beim angrenzenden Grundstück der Ev. Kirche die 3-Geschossigkeit unverändert beibehalten bleibt.

4. Maximale Gebäudehöhe im Grundstück der Ev. Kirche:

In der Bauausschusssitzung vom 10.11.2011 hatte die Verwaltung den Bebauungsplanentwurf dem Bauausschuss vorgestellt und erläutert. Dabei hatte sie für den 3-geschossig bebaubaren Teil der Ev. Kirche eine max. Gebäudehöhe von 574,00 m ü.N.N. genannt. Bei einer späteren Gesprächsrunde zwischen Beteiligten der Ev. Kirche, der "Zieglerschen", den Architekten und dem Stadtplanungsamt stellte sich dann jedoch heraus, dass für zusätzliche Belüftungsanlagen pro Stockwerk weitere 30 bis 40 cm an Höhe benötigt werden. Aus diesem Grund wurde im Entwurf die Höhe für den Neubau auf 575,55 m ü.N.N., für den bestehenden Kirchenbau entsprechend

rechtskräftigem Bebauungsplan auf 574,25 m ü.N.N. und für das zukünftige Pfarrhaus auf 572,50 m ü.N.N. geändert.

Brugger

Christ

Anlagen

- | | |
|---|---------------------|
| 1 | Begründung |
| 2 | Textteil |
| 3 | zeichnerischer Teil |