



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 08.05.2012		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/549/2012		
Nr. 3 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 21.03.2012		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	08.05.2012		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Olfener Straße"

I. Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, für den - konzeptionell aufgezeigten - Bebauungsplan-Vorentwurf in dem in der Anlage gekennzeichneten Bereich das Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB, sowie das Verfahren gem. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

In der APS-Sitzung vom 9.12.2010 ist bereits zur Vorlage FB 3/298/2010 beraten worden. Seinerzeit ist aufgrund des Wunsches des Bauvereins auf eine rückwärtige Erweiterung des künftigen Neubaus "Olfener Straße 38-40" eine BPlan-Erarbeitung für einen weitläufigen Bereich zwischen der "Olfener Straße" und dem "Telgengarten" beschlossen worden.

Der Bauverein möchte das straßenseitige Altgebäude in einer ersten Realisierungsstufe zunächst auf Grundlage des § 34 BauGB durch einen Neubau zu ersetzen, der sich an der bisherigen Gestalt orientiert und die Prägung der Umgebung aufnimmt.

Um in einer zweiten Realisierungsstufe einen Anbau ergänzen zu können, müsste mit Hilfe einer Bebauungsplan-Aufstellung ein entsprechend tiefes Baufenster festgesetzt werden. So könnte der Bauverein dann im Anbau im tiefer liegenden Erdgeschoss Stellplätze vorsehen und darüber auf zwei Etagen Wohnbebauung ermöglichen.

Eine rückwärtige Verdichtung der bis zu 50m tiefen Grundstücke ist städtebaulich wünschenswert, da somit in gewissem Maße die Inanspruchnahme von Freiraum vermieden werden kann. Für den zukünftigen Bebauungsplan stellt sich das Ziel, die Prägung insbesondere der Olfener Straße zu erhalten. In diesem Zusammenhang ist die Frage

- der rückwärtigen Baugrenzen,
- der straßenseitigen Baugrenzen und ggfs. auch Baulinien,
- der maximalen und ggfs. auch der minimalen Firsthöhen,
- der maximalen und ggfs. auch der minimalen Traufhöhen,

- der Dachform, -neigung, First- oder Traufständigkeit
 - des Schallschutzes zur B 235 Olfener Straße
- zu klären und bei Bedarf festzusetzen.

Es ist konzeptionell sinnvoll, nicht ein neues drittes Baufenster zwischen der "Olfener Straße" und dem "Telgengarten" zu eröffnen, sondern nur den jeweiligen Bauzeilen eigene rückwärtige Anbaumöglichkeiten zu geben.

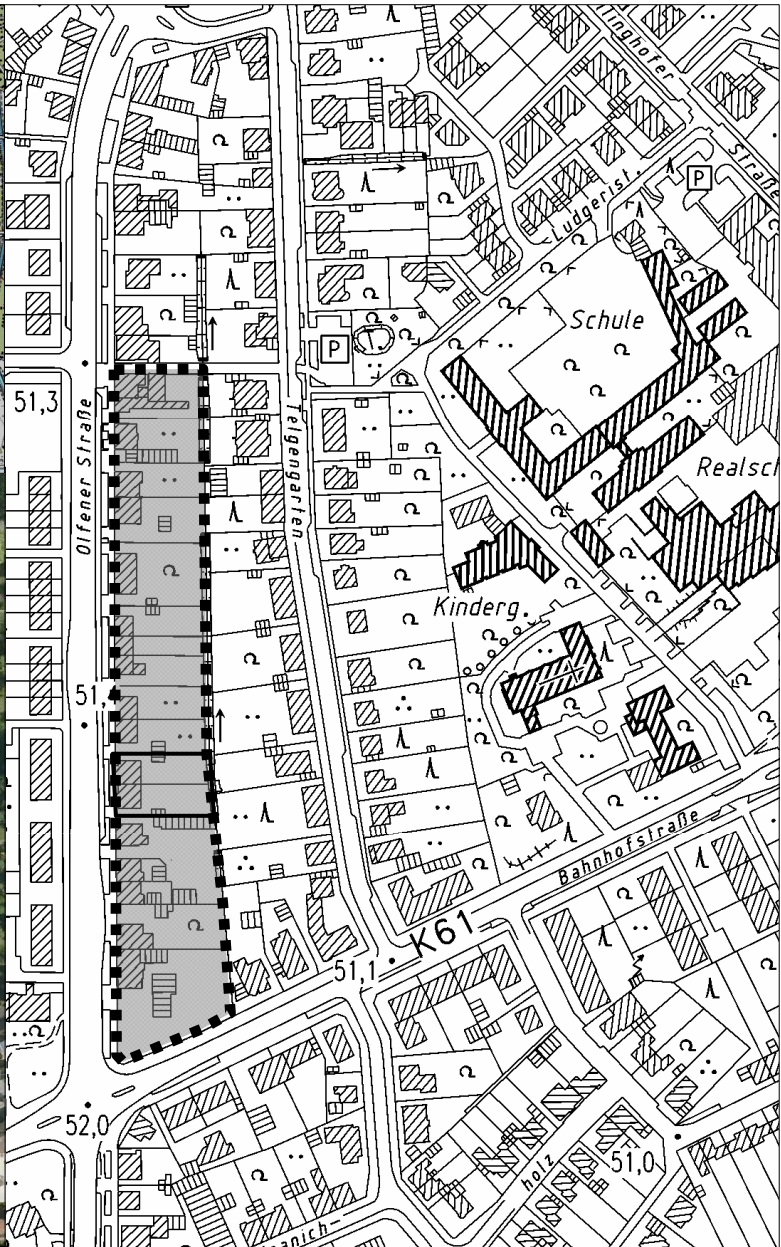
Im östlichen Abschnitt entlang des "Telgengartens" ist dies bereits auf Grundlage des § 34 BauGB möglich, da die dortige Bebauung unterschiedlich tief in die Grundstücke hineinragt. Zudem wäre bei Beschränkung der Planung lediglich auf die westliche Hälfte zur "Olfener Straße" hin eine geringere Anzahl an Grundstückseigentümern betroffen, so dass das Planverfahren einfacher zu handhaben wäre.

Insofern sollte der Anregung des Bauvereins (s. Anlage), den Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung (auch im Sinne der Beschleunigung des Verfahrens) auf die westliche Hälfte zu beschränken, entsprochen werden. Dem Bauverein sind mehrere qualifizierte Planungsbüros benannt worden, von denen er eines auf eigene Kosten beauftragen wird.

Übersichtsplan (nicht maßstäblich)



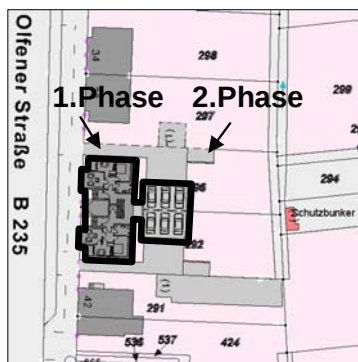
Lageplan (nicht maßstäblich)



Straßenansicht Olfener Straße 38-40



Bebauungsvorschlag



Seitenansicht von Norden



Straßenansicht

