

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118-2 „Heinrich-Heine-Straße II“

Allgemeine Beschreibung des Vorhabens

Ein Gebäude für Wohnen (Haus 1) wird im vorderen Grundstücksbereich an der Heinrich-Heine-Straße errichtet. Es hat im Unterschied zum ursprünglichen Entwurf nur noch drei Geschosse. Im Erdgeschoss sind nunmehr Arztpraxen vorgesehen, zudem werden dort Räumlichkeiten für Haustechnik/Müllentsorgung und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder untergebracht. Das Gebäude umfasst 10 WE. Die Erschließung erfolgt über die Heinrich-Heine-Straße, die nach der Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze werden seitlich des Gebäudes angeordnet. Sie werden über die angrenzende Privatstraße angefahren, die innerhalb des B-Plangebiets 118 verläuft und im Eigentum der Becks Schütz Verwaltungs GmbH steht. Der schmale Gebietsstreifen zwischen der Grenze dieser Privatstraße und der Grenze der Flurstücke 4/15 und 4/40 (Teilfläche des Flurstücks 250) wird in den Geltungsbereich einbezogen, um durch ein Überfahrtsrecht die Anfahrbarkeit der Stellplätze planungsrechtlich sicherzustellen.

Hinter diesem Gebäude ist ein weiteres Gebäude (Haus 2) mit 20 WE geplant, das ebenfalls dem Wohnen dienen soll. Es ist ebenso wie das Haus 1 dreigeschossig geplant und soll eine Laubengangschließung erhalten. Dieses Gebäude wird wiederum über die Privatstraße erschlossen, die notwendigen Stellplätze werden in einer Sammelanlage vor dem Gebäude angeordnet. Beide Gebäude (Haus 1 und Haus 2) sollen mit Solaranlagen ausgestattet werden. Im rückwärtigen Bereich des Hauses 2 wird ein privater Spielplatz hergestellt.

Diese beiden Gebäude, die auf den Flurstücken 4/14, 4/15, 4/40 und 4/41 errichtet werden, bilden das Vorhaben und werden Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Einbeziehung eines weiteren Grundstücks außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden soll darüber hinaus das südlich angrenzende Flurstück 4/18. Dieses Flurstück steht noch nicht im Eigentum der Schütz-Bau als Vorhabenträger und ist daher nicht Gegenstand der Vorhabenplanung und nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Es wird auf Grundlage des § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Dort soll ein drittes Gebäude entstehen (Haus 3), das zwei Geschosse aufweist, ein ausgebauten Dachgeschoss ist nicht vorgesehen. Die bisher geplanten Arztpraxen entfallen zugunsten der Flächen im Erdgeschosses des Hauses 1, so dass das Gebäude nur noch dem Wohnen dient. Um einen größeren Abstand zu der Einfamilienhausbebauung an der Maxim-Gorki-Straße zu erzielen, wurde der Baukörper im Vergleich zur Ursprungsplanung nach Osten verschoben und die Stellplatzfläche dementsprechend auf den westlichen Grundstücksteil verlegt. Dem Gebäude werden sechs Stellplätze zugeordnet, die Erschließung der Stellplätze soll über ein Fahrrecht in Verlängerung der Privatstraße erfolgen. Die betreffende Fläche (blau schraffiert) wird ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 118-2 einbezogen. Das im B-Plan 118 bereits berücksichtigte, weiter nördlich verlaufende Geh- und Fahrrecht (GFL 2) dient nur noch der fußläufigen Erschließung des Gebäudes.

Überarbeitungen des Bebauungskonzepts

Zusammengefasst wurden im Vergleich zu den Konzepten Stand 25.05.2021 und 23.08.2021 im Ergebnis der Diskussion auf beiden Sitzungen die folgenden Überarbeitungen vorgenommen:

- Nutzung: Alle Gebäude werden als normale Wohngebäude geplant, es sind keine speziellen Seniorenwohnungen mehr vorgesehen.
- Die vorgesehenen Arztpraxen werden in das Erdgeschoss des Hauses 1 verlegt, das rückwärtige Gebäude (Haus 3) dient nur noch der Wohnnutzung.
- Die Geschossigkeit des Hauses 1 (vorderes Gebäude an der Heinrich Heine-Straße) wird von IV auf III reduziert.
- Das rückwärtige Haus 3 wird nach Osten verschoben, dadurch vergrößert sich der Abstand zur Einfamilienhausbebauung an der Maxim-Gorki-Straße, gleichzeitig Reduzierung der Geschossigkeit auf II ohne ausgebautes Dachgeschoss.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist die Becks Schütz Verwaltungs-GmbH zudem dazu bereit, folgenden Maßnahmen umzusetzen:

- Entlang der Heinrich-Heine-Straße wird ein Gehweg hergestellt, der von der westlichen Grenze des Plangebiets 118-2 bis zum Gebäude Nr. 29 reicht (Herstellung am Gebäude Nr. 29 ist bereits erfolgt).
- Die Fußwegeverbindung aus dem B-Plangebiet 118 zur Seestraße (entlang Kita und Gaststätte) bzw. das dortige Tor wird dauerhaft offengehalten, der Gehweg auf gemeindlicher Seite wird instandgesetzt und gestalterisch aufgewertet.
- Der Vorhabenträger finanziert die Aufstellung von vier Trimm-Dich-Geräten an einem mit der Gemeinde noch abzustimmenden Standort möglichst im Umfeld des Plangebiets, ein Standortvorschlag wäre eine Fläche nördlich der Heinrich-Heine-Straße nahe der Kita „Kleine Waldgeister“, siehe Darstellung in der Anlage 2.

Es wurde seitens des Ortsentwicklungsausschusses außerdem die Forderung erhoben, eine durchgängige Wegeverbindung herzustellen, die in Verlängerung der bestehenden Fußwegeverbindung zwischen der Seestraße und dem B-Plangebiet 118 unmittelbar westlich der drei dort vorhandenen Mehrfamilienhäuser bis zur Heinrich-Heine-Straße verläuft.

Schütz-Bau ist bereit, einen solchen Weg herzustellen. Allerdings existiert bereits ein befahrbarer Wohnweg an der Ostseite dieser Gebäude, außerdem würde der Weg in die Vorgartenbereiche der Mehrfamilienhäuser eingreifen. Das südliche der drei Gebäude steht in privatem Eigentum, das zu diesem Gebäude gehörige Grundstück steht für eine Wegeverbindung nicht zur Verfügung. Daher wäre es erforderlich, den Weg seitlich dieses Gebäudes auf den bestehenden Wohnweg zu verschwenken (Darstellung in der Anlage 2).

Alternativ ist die Becks Schütz Verwaltungs-GmbH bereit, die Kosten für die Herstellung dieses Weges der Gemeinde zur Verfügung zu stellen, um Wegeverbindungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet aufzuwerten oder neu herzustellen.