



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	19.06.2017		
Geschäftszeichen	SUB III-Rz		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 18.07.2017	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 252/17

- Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gneisenaustraße 65 - 71" Ergänzung zur GD 147/17
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Auslegungsbeschluss
- Anlagen:**
- 1 Mehrfertigung der Stellungnahme der WEG Blücherstraße 26 (Anlage A)
 - 1 Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) ZG Architekten Ulm (Anlage 5.1-5.7)

Antrag:

1. Die zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gneisenaustraße 65 – 71“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise (GD 147/ 17 und 252/17) zu behandeln.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs.2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, OB, SAN	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging am 19.04.2017, vor Sitzungstermin des Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt (FBA) am 25.04.2017 eine Stellungnahme der direkt angrenzenden Nachbarn, der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) Blücherstraße 26 ein.

Vor Eintritt in die Tagesordnung teilte dies Herr Bürgermeister von Winning dem Fachbereichsausschuss mit und ließ den Punkt von der Tagesordnung absetzen, um zu einem Gespräch mit den Nachbarn einzuladen.

Dieses Gespräch fand am 19. Mai statt, an dem unter Moderation der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht die Vertreter der WEG, die Bauherrschaft Flüwo und deren Architekten die Argumente ausgetauscht haben.

Ein Einvernehmen zwischen den Parteien konnte bisher nicht gefunden werden.

Die Stellungnahme (Anlage A) soll nun zusammen mit den bisher eingegangenen Stellungnahmen abgewogen werden.

<p>Schreiben vom 19.04.2017, Anlage A Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung:</p>
<p>In der Beschlussvorlage ist die Auswirkung des Bebauungsplans auf die Bewohner der WEG, insbesondere auf die Bewohner des Dachgeschosses (4.OG) überhaupt nicht erwähnt und nicht in den Plänen ersichtlich. Das Walmdach Blücherstraße 26 ist in den Plänen kaum zu erkennen, die Gaube nicht einmal eingezeichnet. Die bestehende Gaube mit Fenster wird durch die Hauswand des Neubaus komplett verbaut, was ein inakzeptabler Zustand ist. Ein Angebot zur Lösung hat die WEG nie bestätigt bekommen und wäre so auch nicht ohne weiteres akzeptabel gewesen, da es sie Wohnqualität gegenüber heute verschlechtern würde. Zudem würde der damit verbundene bauliche Aufwand für die gesundheitlich angeschlagenen Bewohner eine enorme Belastung bedeuten.</p> <p>Direkt im Terrassenbereich des Gebäudes Blücherstraße 26 ist ein Entlüftungsschacht der neu zu erstellenden Tiefgarage geplant, der die Abgase der ausfahrenden Fahrzeuge ableiten soll.</p>	<p>Die Nordseite der Blücherstraße 26 stellt faktisch und planungsrechtlich selbst eine Grenzbebauung dar. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Wohngebäudes sah der Bebauungsplan aus dem Jahr 1927 eine geschlossene Bebauung als Blockrandbebauung, so wie sie heute wieder geplant ist, vor. Die Gaube wurde weder mit dem damaligen Baugesuch von 1936 genehmigt, noch nachträglich legalisiert. Die Vorhabenträgerin hat zwischenzeitlich der WEG ein schriftliches Angebot zukommen lassen. Um die Belichtung des Dachgeschosszimmers zu gewährleisten, wird sie die Kosten für den Umbau des Dachgeschosses übernehmen, was neben dem Zugewinn an höherem Raum auch eine Renovierung der beiden Räume bedeuten würde. Daneben hat sie angeboten, die Kosten für ein Hotel für die Umbauzeit sowie die Möbelsicherung zu übernehmen. Der Dämmstandard wird in dem vom Umbau betroffenen Bereich entgegen der jetzigen Bausubstanz auf den heutigen Standard gebracht.</p> <p>Gemäß aktuellem Lüftungsgutachten wird es keine Lüftungsöffnung in der Fassade der Erdgeschosszone in Richtung des Grundstücks Blücherstraße 26 geben. Die Tiefgarage wird natürlich be- und entlüftet.</p>

Die Lüftungsöffnung in der Fassade der Erdgeschosszone Richtung des Grundstücks Blücherstraße 26 ist nicht notwendig und entfällt. Dementsprechend wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst. Die Anlage 5.1- 5.7 der GD 147/17 soll durch den aktuellen Planstand GD 252/17 ersetzt werden.

Weiteres Vorgehen

Im Rahmen der Auslegung werden die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgerinnen/ Bürgern erörtert. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern. Parallel dazu sollen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beigefügt.