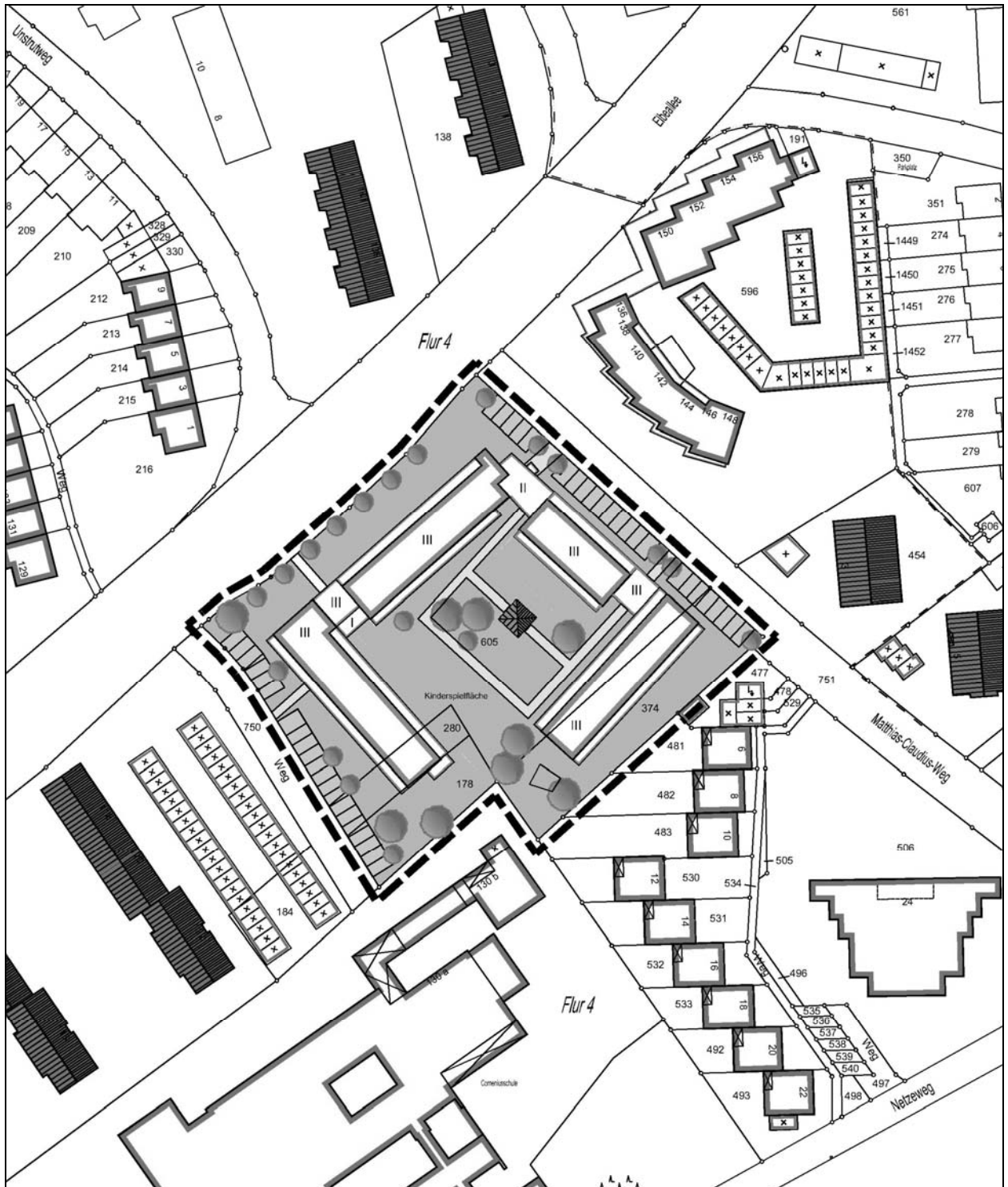


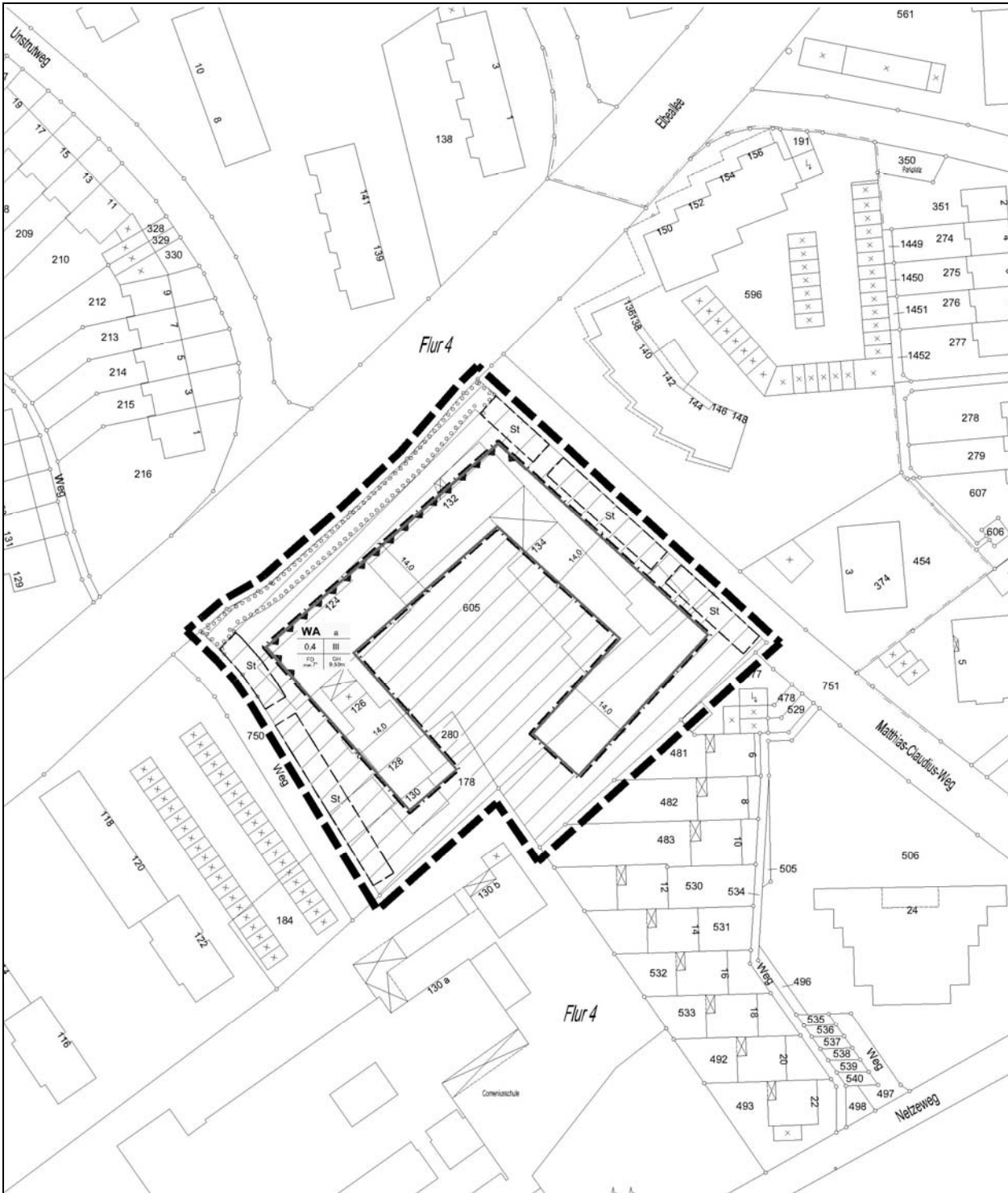
Anlage

A	Bebauungsplan Nr. I/St 48 „Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“ Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 13a (3) BauGB und Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
----------	---

Bebauungsplan-Vorentwurf Gestaltungsplan



Bebauungsplan-Vorentwurf Nutzungsplan



Äußerungen aus der Beteiligung nach § 13a (3) BauGB

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen (Bebauungsplan Nr. I/St 48 „Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“) konnten vom 26.07.2010 bis einschließlich 26.08.2010 im Bauamt sowie nachrichtlich im Bezirksamt Sennestadt eingesehen werden.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind folgende, nach Themenbereichen geordnete und mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgeführte Äußerungen vorgebracht worden.

1. Bedarf an kirchlichen Einrichtungen; Weiterführung der im Matthias-Claudius-Haus untergebrachten kirchlichen Einrichtungen

Es wird um Ausführungen gebeten, warum an dem Standort kein Bedarf mehr für kirchliche Einrichtungen ist und wie eine Weiterführung der im Matthias-Claudius-Haus untergebrachten Einrichtungen (Ev. Jugendarbeit, Ev. Kita) sichergestellt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es besteht weiterhin Bedarf an kirchlichen Einrichtungen, der allerdings angesichts der demographischen Entwicklung geringer wird. So ist im Gebäude eine Begegnungsmöglichkeit vorgesehen. Das Matthias-Claudius-Haus (Haus der Offenen Jugendarbeit) wird in das Jochen-Klepper-Haus, Altmühlstraße verlagert. Hier besteht größerer Bedarf an Jugendarbeit als an der Elbeallee (Nähe zum Jugendzentrum LUNA). Der Matthias-Claudius-Kindergarten wird in das neue Gebäude integriert.

2. Blockrandbebauung

Es werden Bedenken bzgl. der Bauweise im Sinne einer Blockrandbebauung vorgebracht. Durch die Bauweise würden Wohnungen teilweise nach Südosten zur Kita-Spielfläche oder nach Nordwesten zur Elbeallee ausgerichtet. Zudem würden bei einer Erschließung mit verglasten Laubengängen dort nur Nebenräume möglich und entsprechend bzw. nur 1- oder 2-Raum-Wohnungen wirtschaftlich sein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Vor dem Hintergrund, dass gerade an dieser Stelle alle Dachvarianten und Geschossigkeiten vorhanden sind, fügt sich das geplante Vorhaben in die nähere Umgebung ein.

Das vorh. Matthias-Claudius-Haus wirkt mit seiner 1 - 2 geschossigen Bauweise an dieser Stelle vermittelnd zwischen dem Hochhaus Elbeallee 136 und dem 3-geschossigen Wohnungsbau südl. des Matthias-Claudius-Hauses.

Das geplante Gebäude greift diese vorh. Situation auf und nimmt entlang der Elbeallee die bislang bestehenden Abstände auf. Dadurch wird ein wesentliches Element des Reichow'schen Städtebaukonzeptes beachtet. Die Hochhäuser entlang der beiden Hauptachsen Elbeallee und Rheinallee sind weit sichtbare Markierungen. Das neue Gebäude stört mit seiner geplanten Positionierung an der Elbeallee diese Sichtbeziehung nicht.

Die Bebauung nimmt die umgebenden Verkehrsflächen auf und richtet entsprechend die Bauteile daran aus. Die Bauteile selbst sollen untereinander verbunden werden. Zudem ist bewusst ein Konzept gewählt worden, welches im Innenbereich der Bauteile einen Freiraum schafft, der als Gemeinschaftsfläche genutzt werden kann. Daher ist die Figur einer „Blockrandbebauung“ hier sinnvoll. Zudem erlaubt das Konzept die separate Anordnung des Kita-Spielplatzes im Süden des südlichen Bauteiles.

Zur Elbeallee werden keine Wohnungen direkt ausgerichtet. Hier sind Laubengänge den Wohnungen vorgelagert. Die Freisitze dieser Wohnungen sind nach Südosten zum Innenbereich ausgerichtet. Die Wohnungen in dem Bauteil an dem Matthias-Claudius-Weg sind mit ihren Freisitzen zum Innenbereich nach Südwesten ausgerichtet. Der südliche Bauteil mit der Kita sowie der Bauteil an der Wegeverbindung von der Elbeallee zur Comeniuschule sind mit den Freisitzen nach Süden bzw. Westen, also mit Laubengängen zum Innenbereich nach Norden bzw. Osten vorgesehen.

Die Laubengänge werden nicht vollkommen verglast geplant, es befinden sich auch Lüftungselemente oder ganz geöffnete Bereiche in den Laubengangbereichen. Grundsätzlich können alle Laubengänge auch ganz ohne eine äußere Verglasung ausgeführt, also ganz geöffnet werden.

Bei ganz oder teilweise nach außen verglasten Laubengängen sind besondere Brandschutzauflagen bezüglich einer Rauchentwicklung / Entrauchung usw. zu berücksichtigen. Z.B. müssen Fenster von Küchen im Brand- und Rauchfall automatisch schließen (Fenster und Türen zum Laubengang mit automatischen Schließvorrichtungen im Brand- und Rauchfall). Die Küchen werden dabei, wie zum Laubengang angrenzende Bäder auch, wie innenliegende Küchen mit besonderen Be- und Entlüftungsanlagen behandelt.

3. Kita; Spielfläche

Anregung, die Kita im Südwest-Block und die Spielfläche im Süden des Grundstückes aus Gründen des Immissionsschutzes vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Kita ist im südlichen Bauteil vorgesehen. Die Kita-Spielfläche ist südlich davon geplant. Somit sind Kita und Spielfläche klar zueinander geordnet und lassen sich so auch ohne Probleme miteinander verbinden und erreichen.

Durch die Benutzung bedarfsgerechter Spielfläche und des Wohnaußenraumes ausgelöste Immissionen gehören in Wohngebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden "Alltagserscheinungen" und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme.

Herkömmliche Kinderspielplätze sind grundsätzlich in allen Baugebieten ohne Einhaltung bestimmter Lärmwerte zulässig; die von ihnen ausgehenden Lärmemissionen sind regelmäßig sozialadäquat. Sie sind daher nicht als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der §§ 22, 5 (1) Nr.1 BImSchG zu bewerten.

4. Treffpunkt

Anregung, einen Nachbarschaftstreff mit einer Fläche von rd. 100 m² als Quartiers-Mittelpunkt vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Innerhalb des Plangebietes ist in dem Innenbereich für die Bewohner eine Gemeinschaftsfläche vorgesehen. Zudem sind die im Gebäude geplanten Gemeinschaftsbereiche auch als Nachbarschaftstreff vorgesehen.

5. Stellplätze

Bedenken, da die Anzahl von 44 Stellplätzen zu knapp bemessen ist. Zudem sollten 6 – 8 Stellplätze behindertengerecht ausgelegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es sind nach den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung NRW notwendige Stellplätze in dem Plangebiet nachzuweisen. Derzeit sind 47 Stellplätze projektiert. Von diesen Stellplätzen wird, nicht zuletzt durch das Nutzungskonzept begründet, eine ausreichende Anzahl auch behindertengerecht vorgesehen werden.

Die Stellplatzanzahl könnte aufgrund des geplanten Nutzungskonzeptes durchaus reduziert werden. Durch eine Reduzierung der Stellplätze um ca. 25 - 30% könnten auch entsprechend breite Stellplatzanlagen für behinderte Menschen geschaffen werden.

Äußerungen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Vorgetragene Äußerungen der Träger öffentlicher Belange wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen und in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. I/St 48 „Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“ berücksichtigt worden.