Gemeinde Büchen

Beschlussvorlage

Bearbeiter/in:

Sabine Dreier

Beratungsreihenfolge:

Gremium

Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde
Büchen

Datum

20.11.2023

Beratung:

Bebauungsplan Nr. 69 "Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm" hier: Beschluss über Städtebauliches Konzept

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 14.11.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm“ für das Gebiet: „Nordöstlich der Bahnhofstraße angrenzend an die Wohnbebauung Bahnhofstraße Nr. 21 und südöstlich angrenzend an die Wohnbebauung Halenhorst Nr. 11, 14 und 17“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Planungsziel ist die wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Die Gemeinde Büchen hat am 12.06.2023 mit der Vorhabenträgerin einen Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Bauleitplanungskosten geschlossen.

In der Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses am 26.10.2023 hat die Vorhabenträgerin das geplante Wohnquartier anhand einer PowerPoint-Präsentation und eines Modells vorgestellt.

Auf Nachfrage des Ausschusses hat die Vorhabenträgerin die Präsentation um Schnitte mit Höhenangaben der einzelnen Häuser ergänzt. Die Präsentation wurde den Ausschussmitgliedern bereits zur Verfügung gestellt und ist dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Um der Vorhabenträgerin eine Planungssicherheit für die weitere Detailplanung zu liefern, sollte der Bau-, Wege- und Umweltausschuss grundlegende Planungsabsichten beschließen.

Um möglichst viel Entsiegelung auf dem Grundstück zu betreiben, werden seitens der Vorhabenträgerin folgende Vorschläge gemacht:

„Es werden auf dem Grundstück pro Wohneinheit mindestens 1 PKW-Stellplatz zzgl.

7 Besucherstellplätze hergestellt. Um den weiteren Stellplatzbedarf gemäß Stellplatzsatzung (ca. 30-50 Stellplätze) zu erfüllen, errichtet die Vorhabenträgerin eine Treppe unter Berücksichtigung aller naturschutzrechtlichen Belange mit möglichst wenig Eingriff in den Hang zum P+R-Parkplatz, um eine Nutzung der vorhandenen Parkplätze der P+R-Anlage durch die Bewohner zu ermöglichen. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt. Die Treppe ist so auszuführen, dass sie lediglich mit Punktfundamenten im oberen und unteren Bereich gebaut wird. Der restliche Wall soll nicht beeinträchtigt werden. Sämtliche Kosten für die Planung, Umsetzung und Instandhaltung inkl. der Verkehrssicherungspflicht dieser Treppe übernimmt die Vorhabenträgerin dauerhaft. Diese Verpflichtung wird z.B. durch eine Baulast gesichert.

Zusätzlich wird von der Vorhabenträgerin angeboten, einen Doppelstabmattenzaun in einer Höhe von ca. 1,20 m am P+R-Parkplatz jeweils 25 m in beide Richtungen herzustellen, sodass die aktuelle fußläufige Querung von Passanten im Wall verhindert wird.

Gemäß § 7 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Büchen ist eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze zulässig, wenn eine günstige Anbindung an den Personennahverkehr oder ein geeignetes Mobilitätskonzept besteht.

Durch die Herstellung der Treppe kann der Stellplatzbedarf des Wohnquartiers auch langfristig sichergestellt werden ohne dass zusätzliche Flächen versiegelt werden.

Die geplante Bebauung ist gemäß beigefügter Präsentation mit 7 Einzelhäusern mit je 3 bzw. 4 Vollgeschossen zzgl. eines Staffelgeschosses geplant. Die angegebenen Gebäudehöhen sind Richthöhen gemäß aktuellem Planungsstand, die in der Ausführung minimal abweichen können, z.B. durch die Montage von Photovoltaikanlagen oder sonstigen technischen Bauteilen. Das vierte Vollgeschoss gemäß Landesbauordnung S-H erklärt sich aus der Hanglage des Grundstücks: „Dort, wo ein Gebäude im Geländeverlauf einen Versprung von oben/unten von 3 m Höhe aufweist, wird das Kellergeschoss zum Vollgeschoss“. Straßenseitig und zu den Nachbarn hin ist diese Höhe nicht wirksam, da die Tieflage quasi im Inneren des Grundstücks liegt.“

Auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Präsentation konnte die Notwendigkeit zur Anschaffung einer Feuerwehrdrehleiter seitens der Verwaltung noch nicht geprüft werden.

Beschlussempfehlung:

Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss beschließt:

1. Die Gebäudeabmessungen (Richtmaße) und Gebäudeanordnungen und damit das städtebauliche Konzept gemäß beigefügter Präsentation sind im Sinne des Ausschusses und werden für die weitere Planung angenommen. Sollte sich im Bauleitplanverfahren herausstellen, dass im Brandfall bei diesem städtebaulichen Konzept eine Feuerwehrdrehleiter vorgehalten werden muss, hat eine Umplanung zu erfolgen, so dass seitens der Gemeinde Büchen keine Anschaffung einer Feuerwehrdrehleiter erfolgen muss.

2. Der KFZ-Stellplatzbedarf für das Wohnquartier auf dem Grundstück des Normteilwerk Blohm mit einem Stellplatz pro Wohnung zzgl. 7 Besucherstellplätze ist ausreichend, wenn die Vorhabenträgerin auf ihre Kosten eine rechtlich zulässige Treppe zur P+R-Anlage plant, herstellt und dauerhaft instand setzt. Ebenso übernimmt die Vorhabenträgerin dauerhaft die Verkehrssicherungspflicht für die Treppe. Die Verwaltung wird angewiesen, diese Verpflichtung rechtssicher festzuhalten, z.B. durch eine Baulast. Der weitere KFZ-Stellplatzbedarf für mögliche 2. Fahrzeuge oder Besucher beträgt ca. 30-50 Stellplätze und wird über den P+R-Parkplatz sichergestellt. Parkplatznutzer haben ein übliches Ticket bei der Gemeinde Büchen zu erwerben. Ablösevereinbarungen sind mit der Herstellung der rechtlich zulässigen Treppenanlage abgegolten.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder	Davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: