

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen Fachbereich 6/61	Datum 16.11.2012	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 12/397
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		15.11.2012
Stadtrat		29.11.2012

Betreff

**Bebauungsplan „In den Weingärten“ (Nr. 5/10), 3. Änderung
Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat fasst den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „In den Weingärten“ Nr. 5/10 Änderung.

Die Änderung erhält die Bezeichnung „In den Weingärten“ (Nr. 5/10, 3. Änderung). Die Plangebietsabgrenzung und – Beschreibung ist dem als Anlage beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Berichterstatter: Herr Kossmann

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Stadtrat	29.11.2012	10

Beratung

Herr Kossmann erläutert die Vorlage.

Die Herren Peter und Helmut Anheuser sind gemäß §22 Gemeindeordnung wegen Sonderinteresse von der Beratung und der Beschlussfassung ausgeschlossen.

Es spricht Herr Heblich und Frau Oberbürgermeisterin.

Beratungsergebnis

<input checked="" type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input checked="" type="checkbox"/> Laut Be- schluss- vorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichen- der Beschluss (Rückseite)
--	--	----	------	------------	---	---

Beschlussausfertigungen an:

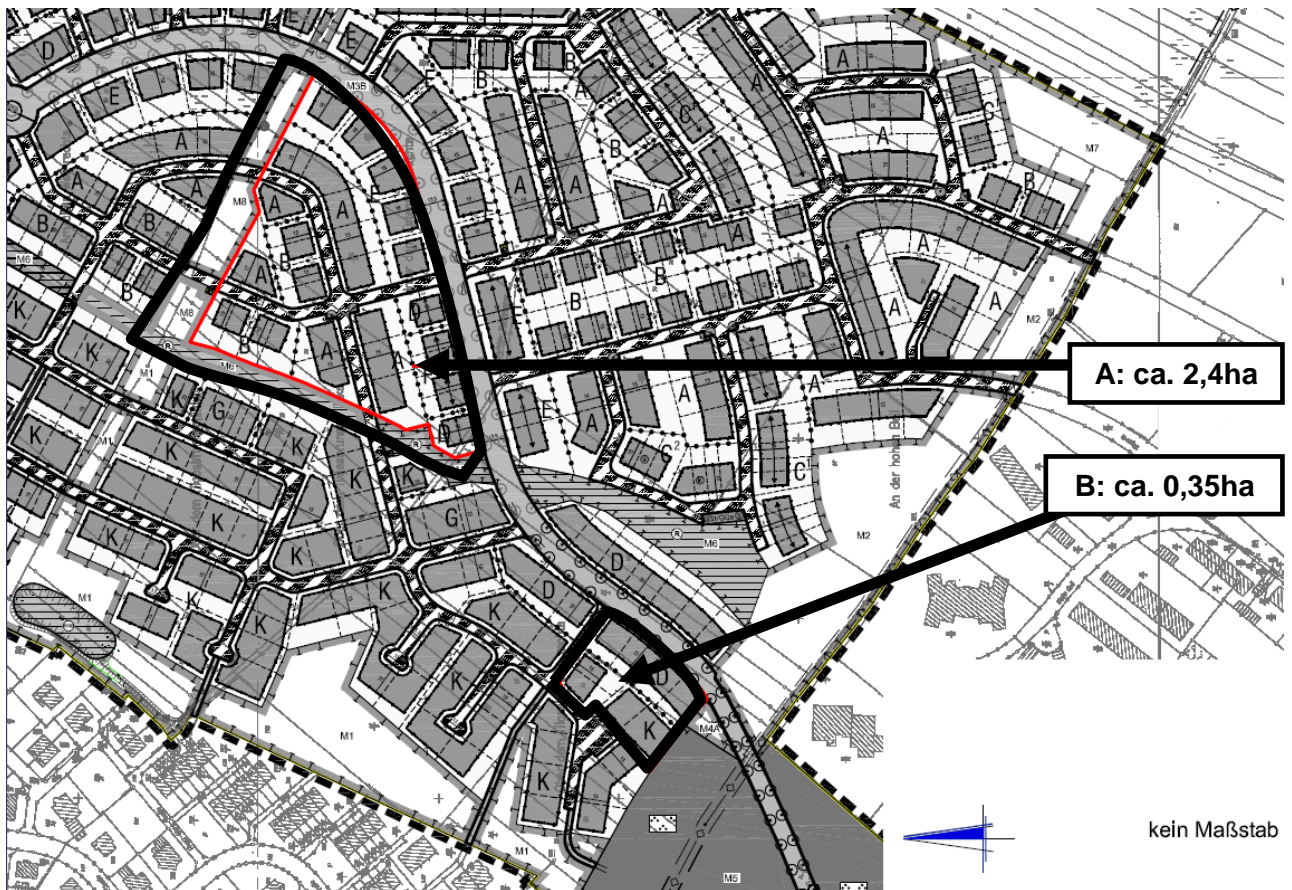
Abt. 60, 61

Ziel des Bebauungsplanes 5/10 Ä

Der Bebauungsplan ist seit 2002 rechtsverbindlich und wird in Bauabschnitten realisiert. Ziel des Bebauungsplanes ist es ein attraktives und durchgrüntes Wohngebiet zu entwickeln. Im Gebiet gibt es verschiedene Bauformen und Verdichtungsgebiete. Durchzogen wird das Gebiet von breiten Grünbereichen, die zum einen der Entwässerung dienen und zum anderen Naherholungs- und Spielflächen für die Bewohner bieten.

3. Änderung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll in zwei Teilbereichen angepasst werden. Hierzu wird der Bebauungsplan in einem normalen Änderungsverfahren überarbeitet. Ebenfalls werden der landespflegerische Planungsbeitrag sowie die Umweltprüfung mit Umweltbericht an die aktuelle Planung angepasst. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich wird.



Sichtvermerke der Dezernenten

Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin

Sichtvermerke:
Rechtsamt:

Kämmereiamt

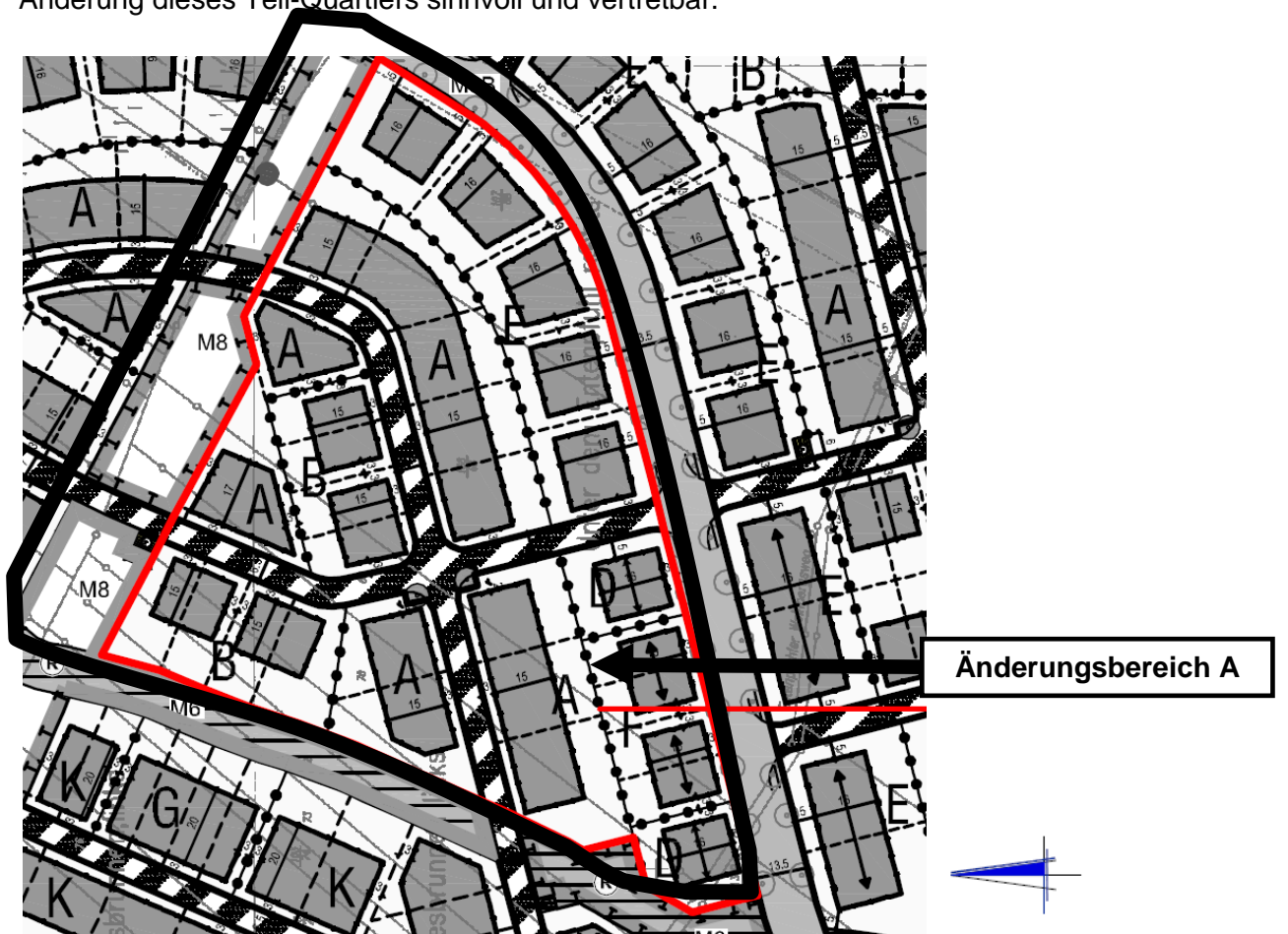
Im **Änderungsbereich A** sollen durch einen Investor im Wohngebiet 58 Wohneinheiten entwickelt werden. Dazu ist es erforderlich den Änderungsbereich A an das Projekt anzupassen.

Der aktuelle Bebauungsplan sieht u.a. folgende Festsetzungen vor:

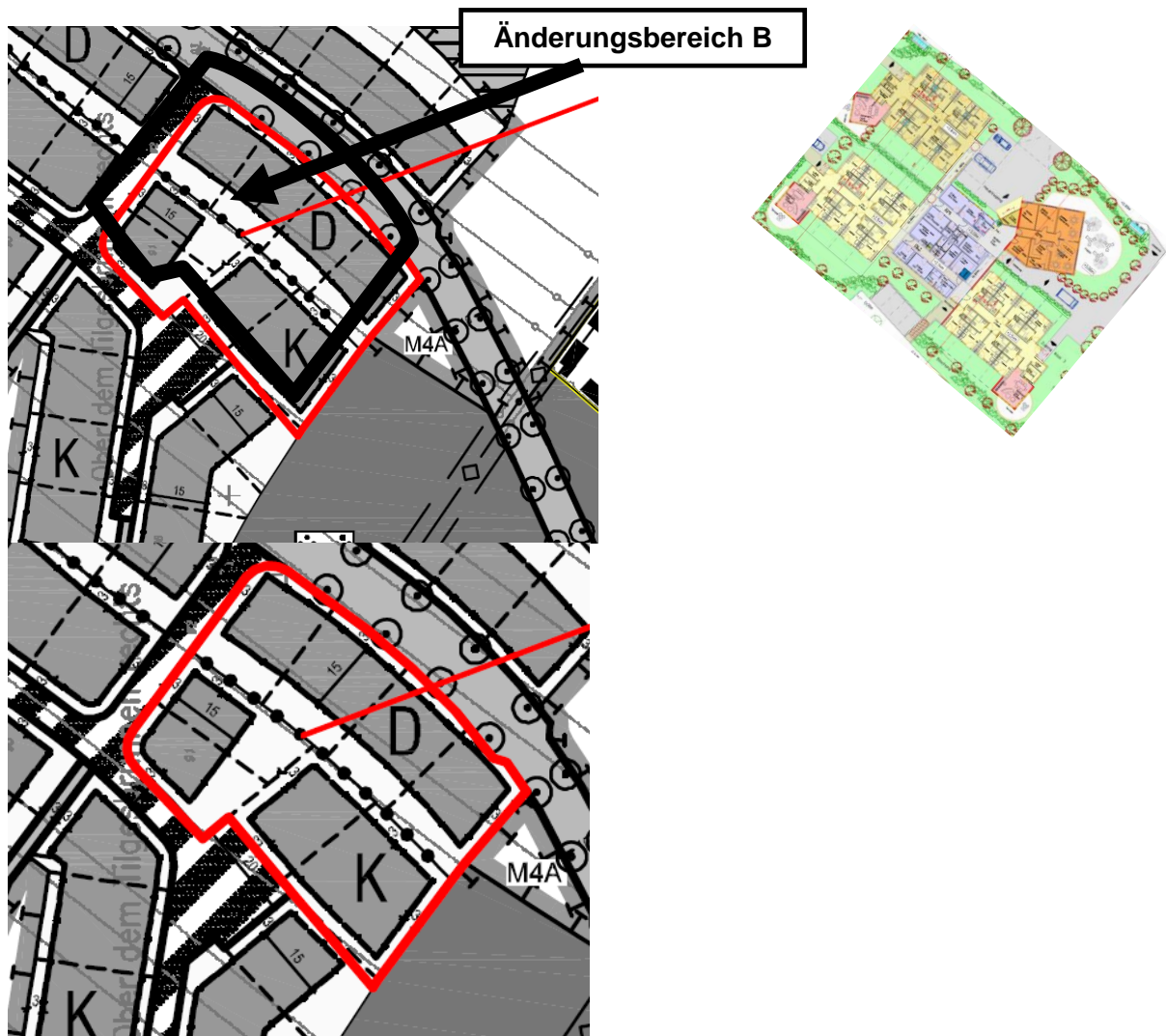
Die GRZ liegt bei 0,4, im Teilbereich E ist auch eine Überschreitung bis 25% zulässig. Bisher sind im Gebiet verschiedene Traufhöhen (TH) vorgesehen: zwischen max. TH von 4,60m, TH zwischen 4,60m-6,60m und Traufhöhen zwischen 5,60-7,60m. In den Teilbereichen A, D, E sind nur Einzelhäuser, im Teilbereich B nur Doppelhäuser zulässig. Außerdem variiert die Bebaubarkeit der Geschosszahl zwischen 0,8 und 1,0.

Vorgesehen werden soll nun eine durchgängige 2-Geschossigkeit mit Dachgeschoss und mit max. 2 Wohneinheiten. Weiterhin sollen geringfügige Überschreitungen der GRZ für Nebenanlagen, sowie die Zulassung von Nebenanlagen außerhalb des Baufensters (Gartenhäuser) ermöglicht werden.

Da sich der Bereich durch die im Osten und Westen befindlichen Grünflächen sowie die im Süden befindliche geplante Straße vom übrigen Baugebiet abgrenzt, ist aus städtebaulicher Sicht eine Änderung dieses Teil-Quartiers sinnvoll und vertretbar.



Im **Änderungsbereich B** plant die kreuznacher diakonie eine Wohnkonzeption „Leben in Gemeinschaft - Wohnen in den Weingärten für Menschen mit Behinderungen“ zu realisieren. In den Wohngemeinschaften sollen Menschen mit geistigen Behinderungen wohnen, die einen Bedarf an Assistenz haben. Diese Wohngemeinschaften sollen es Menschen mit Behinderungen ermöglichen im Sozialraum die Assistenz zu bekommen, die sie zum Leben benötigen. Ansichten sowie ein Grundrissentwurf der Planung sind als Anlage 2 beigefügt. Durch die alternative Grundrissform mit Wohngruppen und Gemeinschaftsbereichen ist es erforderlich die Baufenster sowie die Geschossigkeit anzupassen.



Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung berührt. Somit wird das Änderungsverfahren im Regelverfahren durchgeführt werden. Die Kosten werden durch den die GEWOBAU sowie die kreuznacher diakonie übernommen.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr hat am 15.11.2012 über die Vorlage diskutiert und diese dem Stadtrat zur Beschlussfassung empfohlen.