

Beschlussvorlage

zu Punkt 8. für den öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses (Gemeinde Schacht-Audorf) am Dienstag, 29. August 2017

Beratung und Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 25 "Ecke Sandkoppel / Am Urnenfriedhof" - Erneute Empfehlung zum Aufstellungs- sowie Entwurf- und Auslegungsbeschluss

1. Darstellung des Sachverhaltes:

Auf den gemeindeeigenen Grundstücken *Am Urnenfriedhof* 36 und 38 (Flurstücke 18/12 und 18/53, Flur 6 in der Gemarkung Schacht-Audorf) soll eine Wohnanlage mit betreutem Wohnen und Wohngruppen für demenzkranke Menschen entstehen. Der ca. 0,2 ha große Planungsbereich befindet sich nördlich der Straße *Sandkoppel*, südlich der *Friedrich- Ebert-Straße* und westlich der Straße *Am Urnenfriedhof*. Bereits Ende 2015 wurde für ein ähnliches Vorhaben auf diesen Grundstücken ein Aufstellungsbeschluss gefasst, welcher nun durch die geänderte Ausgangslage durch einen neuen Beschluss ersetzt werden muss.

Planungsrechtliche Voraussetzung für das aktuelle Vorhaben ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Wie bereits in den vergangenen Bauausschuss- und Gemeindevertretersitzungen erläutert, wurden die baulichen Entwürfe des Vorhabenträgers zwischenzeitlich geändert. Das Vorhaben umfasst weiterhin die o. g. Betreuungsangebote. Der Gebäudeteil mit Wohnungen für das Angebot „betreutes Wohnen und Seniorenwohnen“ umfasst das 1. Obergeschoss über die gesamte Gebäudegrundfläche von ca. 800 qm mit 9 Wohnungen. Weitere 4 Wohnungen sind im 2. Obergeschoss, das sich nur über den rückwärtigen Gebäudeteil erstreckt, vorhanden. Das gesamte Erdgeschoss ist der Einrichtung der Wohngruppe für demenzerkrankte Menschen vorbehalten. Auf einer Grundfläche von ca. 800 qm sind 12 Individualräume für die künftigen Bewohner, Wirtschafts- und Umkleieräume für das Betreuungspersonal, ein Gemeinschaftsraum sowie ein Gemeinschaftstrakt mit Küche und Speiseraum vorgesehen.

Der Hauptzugang und die Erschließung erfolgen über die Straße *Am Urnenfriedhof*. Für den Anfahrts- und Kurzhaltebereich ist die Ausbildung einer Zufahrt als eine Art Bypass parallel zur Straße auf dem Gelände der Anlage vorgesehen. Über diese Zufahrt sind auch die Stellplätze für die Bediensteten der Pflegeeinrichtung zu erreichen. Weitere Stellplätze für Besucher und Bewohner sind in der Straße *Sandkoppel* angeordnet und entsprechend festgesetzt.

Am 30.03.2017 wurde in der Gemeindevertretersitzung nur ein Sachstandsbericht gehalten und nicht, wie ursprünglich geplant, der neue Aufstellungs- sowie Entwurf- und Auslegungsbeschluss beschlossen. Nach den vorstehenden Beschlüssen durch die Gemeindevertretung am 05.10.2017 können die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB sowie die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt werden.

Im Bauausschuss erfolgt aufgrund der geänderten Bauentwürfe ein erneutes Mal die Vorbereitung und Empfehlung zum Aufstellungs- sowie Entwurf- und Auslegungsbeschluss. Die vorgenannten Beschlüsse fasst die Gemeindevertretung gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4 der Hauptsatzung und §§ 27 und 28 der Gemeindeordnung (GO) Schleswig-Holstein voraussichtlich im Oktober 2017.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten dieses Bauleitplanverfahrens werden durch eine Vereinbarung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vom Vorhabenträger getragen, sodass der Gemeinde hierfür keine Kosten entstehen. Die Planungskostenvereinbarung wurde Anfang März 2017 abgeschlossen.

3. Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

1. Der Aufstellungsbeschluss vom 15.12.2015 zum damaligen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Ecke Sandkoppel/Am Urnenfriedhof“ wird aufgehoben. Ebenso wird die zu diesem Zweck veröffentlichte Bekanntmachung vom 16.12.2015 (Bekanntmachungsblatt 47/2015 vom 18.12.2015) für ungültig erklärt.
2. Für das Gebiet südlich der „Friedrich-Ebert-Straße“, nördlich der Straße „Sandkoppel“, westlich der Straße „Am Urnenfriedhof“ und östlich des sich in der Straße „Sandkoppel“ befindlichen Wendehammers, betreffend die Flurstücke 18/12 und 18/53, Flur 6, in der Gemarkung Schacht-Audorf, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 „Ecke Sandkoppel/Am Urnenfriedhof“ aufgestellt. Es wird das Planungsziel verfolgt, eine Wohnanlage anzubieten mit betreutem Wohnen und Wohngruppen für demenzkranke Menschen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Ecke Sandkoppel/Am Urnenfriedhof“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf der Grundlage des § 13 a BauGB.
3. Der neue Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB zusammen mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes ortsüblich bekannt zu machen.
4. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes sowie der Mitwirkung im Verfahren wurde die Building Complete Solutions GmbH aus Rendsburg durch den Vorhabenträger beauftragt.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung wurde nach § 13 a BauGB abgesehen.
6. Der Entwurf vom 29.08.2017 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Ecke Sandkoppel / Am Urnenfriedhof“ für das Gebiet südlich der „Friedrich-Ebert-Straße“, nördlich der Straße „Sandkoppel“, westlich der Straße „Am Urnenfriedhof“ und östlich des sich in der Straße „Sandkoppel“ befindlichen Wendehammers, betreffend die Flurstücke 18/12 und 18/53, Flur 6, in der Gemarkung Schacht-Audorf, und die Begründung sowie die weiteren Beipläne (Lageplan, Grundriss- und Gebäudeschnittzeichnungen, Ansichten) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
7. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen.

Im Auftrage

gez.
Jördis Behnke

Anlagen:

- Anlage 1** Entwurf mit Planstand zum 29.08.2017 (Planzeichnung inkl. den textlichen Festsetzungen)
- Anlage 2** Entwurf mit Planstand zum 29.08.2017 (Begründung)
- Anlage 3** Vorhaben- und Erschließungsplan; Lageplan vom 21.08.2017
- Anlage 4** Vorhaben- und Erschließungsplan; Teilunterkellerung vom 21.08.2017
- Anlage 5** Vorhaben- und Erschließungsplan; Grundriss EG vom 21.08.2017
- Anlage 6** Vorhaben- und Erschließungsplan; Grundriss 1. OG vom 21.08.2017
- Anlage 7** Vorhaben- und Erschließungsplan; Grundriss 2. OG vom 21.08.2017
- Anlage 8** Vorhaben- und Erschließungsplan; Gebäudeschnitt A-A vom 17.08.2017
- Anlage 9** Vorhaben- und Erschließungsplan; Gebäudeschnitt B-B vom 17.08.2017
- Anlage 10** Vorhaben- und Erschließungsplan; Gebäudeansicht (von Osten)
- Anlage 11** Vorhaben- und Erschließungsplan; Gebäudeansicht (von Süden)
- Anlage 12** Grafiken städtebaulicher Kontext (3D-Ansichten und Visualisierungen) vom 20.07.2017