

Beschlussvorlage

zu Punkt 12. für den öffentlichen Teil der Sitzung der Gemeindevertretung (Gemeinde Schacht-Audorf) am Donnerstag, 14. Dezember 2017

Beratung und Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 25 "Ecke Sandkoppel/Am Urnenfriedhof" - Satzungsbeschluss

1. Darstellung des Sachverhaltes:

Auf den gemeindeeigenen Grundstücken Am Urnenfriedhof 36 und 38 soll ein Pflege- und Wohnprojekt mit Wohngruppen sowie Wohnen für demenzkranke Menschen errichten werden. Die beiden Bestandsgebäude werden abgerissen und durch ein L-förmiges Gebäude mit zentralem Eingang für die Betreuungseinrichtung und gesondertem Zugang für den Trakt „Betreutes Wohnen und Seniorenwohnen“ ersetzt.

Die Nutzungsgliederung erfolgt horizontal. Der Gebäudeteil mit Räumlichkeiten für betreutes Wohnen und Seniorenwohnen umfasst das 1. Obergeschoss über die gesamte Gebäudegrundfläche von ca. 800 m² mit derzeit neun geplanten Wohnungen. Für die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen ist ein Fahrstuhl vorgesehen. Dieser erschließt weitere vier Wohnungen im 2. Obergeschoss, das sich nur über den rückwärtigen Gebäudeteil erstreckt. Das gesamte Erdgeschoss ist der Einrichtung der Wohngruppe für demenzerkrankte Menschen vorbehalten. Auf einer Grundfläche von ca. 800 m² sind 12 Individualräume für die künftigen Bewohner, Wirtschafts- und Umkleieräume für das Betreuungspersonal, ein großer Gemeinschaftsraum, der auch für Besucher und familiäre Zusammenkünfte der Bewohner genutzt werden kann, sowie ein großer, übersichtlich konzipierter Gemeinschaftstrakt mit Küche und Speiseraum vorgesehen. Über den Gemeinschaftstrakt ist die ebenerdig angeschlossene Terrasse und der ebenerdig nachfolgende Garten zu erreichen. Für die eigenständige Orientierung sind alle angebotenen Wege ineinandergreifend, sodass keine Sackgassen entstehen, sondern die Wege fortlaufend die Ziele verbinden.

Der Hauptzugang und die Erschließung für den Bereich „Wohngruppe für demenzerkrankte Menschen“ erfolgt über die Straße „Am Urnenfriedhof“. Für den Anfahrts- und Kurzhaltebereich ist eine Zufahrt auf dem Gelände vorgesehen. Dies verläuft als eine Art Bypass parallel zur Straße „Am Urnenfriedhof“. Über diese Zufahrt sind auch die dort angeordneten Stellplätze für die Bediensteten der Pflegeeinrichtung zu erreichen. Weitere Stellplätze für Besucher und Bewohner sind in der Straße „Sandkoppel“ angeordnet und entsprechend festgesetzt.

Vom 23.10.2017 bis einschließlich 24.11.2017 hat die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Größtenteils wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Die Untere Bodenschutzbehörde hat jedoch in ihrer Stellungnahme angegeben, dass sich angrenzend an den Plangeltungsbereich eine Fläche befindet, die im Altlastenkataster Altablagerungen aufweist. Es wurde gefordert, dass vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Gutachten durchgeführt werden muss. Dazu wurden am 30.11.2017 in Begleitung eines Sachverständigen zwei Baggerschürfe in einer Tiefe von ca. 2 m auf dem Flurstück 18/12 angelegt. Es gab keine Hinweise auf Altablagerungen, die Untere Bodenschutzbehörde wurde über dieses Ergebnis entsprechend informiert.

Aus zeitlichen und verfahrenstechnischen Gründen konnte leider keine Vorbefassung im Bauausschuss gem. § 3 Abs. 1 Nr. d der Hauptsatzung der Gemeinde Schacht-Audorf stattfinden. Die abschließende Beschlussfassung erfolgt durch die Gemeindevertretung.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Die sämtlichen Kosten der Bauleitplanung, sowie die damit verbundenen Gutachten und Maßnahmen, sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages dem Vorhabenträger übertragen worden, sodass der Gemeinde hierfür keine Kosten entstehen.

3. Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 25 „Ecke Sandkoppel / Am Urnenfriedhof“ der Gemeinde Schacht-Audorf abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft:
 - a) berücksichtigt werden die Stellungnahmen von:
 - Kreis Rendsburg-Eckernförde, Fachdienst Regionalentwicklung, 24758 Rendsburg (22.11.2017)
 - Schleswig-Holstein Netz AG, 24787 Fockbek (17.11.2017)
 - b) teilweise berücksichtigt werden die Stellungnahmen von:
 - keine
 - c) nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen von:
 - keine
 - d) zur Kenntnis genommen werden die Stellungnahmen von:
 - Ministerium des Inneren, ländliche Räume und Integration, Landesplanungsbehörde (23.11.2017)
 - Deutsche Telekom Technik GmbH, 24116 Kiel (08.11.2017)
 - Zweckverband Breitbandversorgung im mittleren Schleswig-Holstein, 24808 Jevenstedt 25.10.2017
2. Die BCS GmbH wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches beschließt die Gemeindevertretung den vorhabenbezogenen B-Plan 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, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Durchführungsvertrag, als Satzung.
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung ins Internet unter der Adresse www.amt-eiderkanal.de eingestellt ist und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

Im Auftrage

gez.
Jördis Behnke

Anlagen:

- Anlage 1** Entwurf der Planzeichnung (Planstand zum 14.12.2017) inkl. den textlichen Festsetzungen
- Anlage 2** Entwurf der Begründung (Planstand zum 14.12.2017)
- 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)