

Erläuterungen zu den Befreiungen / Abweichungen vom vorhabenbezogenen
B-Plan Nr. 201-2.1 – „Olvenstedter Platz / Stormstraße“

Erläuterungen zu den Befreiungen / Abweichungen vom vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 201-2.1 – „Olvenstedter Platz / Stormstraße“

1. Befreiung von der im B-Plan definierten Geschossflächenzahl (GFZ).

Die im B-Plan angegebenen Geschossflächenzahlen im WA und MI sind ohne die Flächen der Staffelgeschosse ermittelt worden. Dies lässt sich über die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragenen Bauwerksabmessungen zurückverfolgen. Siehe hierzu die nachfolgende tabellarische Aufstellung.

Um die Grundzüge der Planung zu erreichen (Geschossigkeit von 4 Regelgeschossen + Staffelgeschoss), sollen in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt die Geschossflächen der Häuser 1, 3, 4 und 6 an den sich im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragenen Bauwerksabmessungen (Geschossflächen) orientieren.

Daneben soll das im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragene Haus 5 durch ein Parkhaus ersetzt werden. Da sich der städtebauliche Kennwert im Falle der differierenden Nutzungsarten (Altengerechtes Wohnen und Parkhaus) nicht über die Geschossflächenzahl darstellen lässt, soll hier in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Vergleich über die Baumasse (oberirdisches Volumen) gezogen werden. Siehe hierzu auch die Ermittlung in der Anlage.

Wie oben bereits aufgeführt, wird damit die Grundlage geschaffen, die Grundzüge der Planung einzuhalten. Die Abweichung ist somit städtebaulich vertretbar. Ebenso können durch die Abweichung die nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen weiterhin vereinbart werden, da die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bauwerksabmessungen (Baumassen) nachgewiesen werden.

	EG [m²]	1.OG [m²]	2.OG [m²]	3.OG [m²]	Staffel- geschoss [m²]	Summe ohne Staffel- geschoss [m²]	Summe mit Staffel- geschoss [m²]	Differenz zum V-/E-Plan [m²]	Bau- masse [m³]	Differenz zum V-/E- Plan [m³]
Haus 1 V-/E-Plan	760,9	668,4	668,4	512,9	292,5	2.610,5	2.903,0			
Haus 1 aktuell	794,0	647,6	647,6	486,9	295,0	2576,1	2871,1	32		
Haus 2 V-/E-Plan	226,0	226,0	150,0	100,0			702,0			
Haus 2 aktuell	226,0	226,0	150,0	100,0			702,0	0,0		
Haus 3 V-/E-Plan	434,2	434,2	434,2	434,2	288,0	1.736,6	2.024,6			
Haus 3 aktuell	433,2	433,2	433,2	433,2	287,4	1.732,9	2.020,4	4,3		
Haus 4 V-/E-Plan	542,4	542,4	542,4	542,4	363,7	2.169,6	2.533,3			
Haus 4 aktuell	544,9	547,7	547,7	547,7	343,0	2188,0	2531,0	2,2		
Haus 5 V-/E-Plan	475,5	475,5	475,5	475,5	307,5	1.902,0	2.209,5		7.559,9	
Haus 5 / PH aktuell	898,7	898,7	898,7			2696,0	2531,0	-486,4	7.500,1	59,8
Haus 6 V-/E-Plan	542,4	542,4	542,4	542,4	363,7	2.169,6	2.533,3			
Haus 6 aktuell	544,9	547,7	547,7	547,7	343,0	2188,0	2531,0	2,2		

* Die Baumasse für Haus 5 Stand Vorhabenplan wurde ermittelt mit einer Gebäudehöhe von 12,60 m für die 4 Hauptgeschosse und 3,90 m für das Staffelgeschoss

Erläuterungen zu den Befreiungen / Abweichungen vom vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 201-2.1 – „Olvenstedter Platz / Stormstraße“

		B-Plan		Ohne Staffel- geschoss	Mit Staffel- geschoss
Grundstücksfläche MI	2.443,4 m²	GFZ MI	1,36	V-/E-Plan	1,36
				Aktuell	1,48
Grundstücksfläche WA	6.182,7 m²	GFZ WA	1,24	V-/E-Plan	1,34
				Aktuell	1,46
				V-/E-Plan	1,29
				Aktuell	1,50
					1,58

Für die Vergleichsrechnung wurde für Haus 5 in der
aktuellen Planung der Wert aus dem Vorhabenplan
angesetzt.

Erläuterungen zu den Befreiungen / Abweichungen vom vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 201-2.1 – „Olvenstedter Platz / Stormstraße“

2. Befreiung von der Festsetzung nach Pkt. 1.5.5 im B-Plan, nachdem u.a. 2.700 m² Gebüsch zu realisieren sind.

Gem. dem im B-Plan-Verfahren erstellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrags müssen zum Erhalt der Artenvielfalt unter anderem 2.700 m² Gebüsch in den Freianlagen realisiert werden. Mit fortgeschriebener Planung der Freianlagen hat sich gezeigt, dass sich diese Forderung nicht umsetzen lässt. Die Fläche wird um ca. 700 m² unterschritten. Um dennoch dem Ziel der Artenvielfalt nachzukommen, wird in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt (Abteilung für Freiraumplanung) die Unterschreitung über die Qualität der Strauchflächen (unterschiedliche Höhen und Solitäre), durch die Erhöhung der Anzahl der geforderten Bäume um 7 Stück sowie einer hohen Diversität der zum Einsatz kommenden Büsche, Sträucher, Hecken und Bäume kompensiert. Siehe hierzu auch den beiliegenden Lageplan.

Datum	
06.11.2020	
Maßstab	
M1:500	
Plannr.	Index:
KQ2	C

PFLANZLISTE

* lt. B-Plan

** Vorzug RLA

GEHÖLZE

Botanischer Name	Deutscher Name	Blühzeitpunkt												Herbstfärbung	Besonderheiten/ Ansprüche	Größe	Blüten	Früchte	Wurzelsystem	Grenzabstand (mindestens m)	Stückzahl	
		J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D									
GEHÖLZKLASSE I - Quartiersplatz		Solitärstellung, Kronenansatz mind. 4m, Krone maximal 6m																			4	
Acer platanoides 'Drumondii'	Spitzahorn														hitzeverträglich, stadtklimafest, herbstfärb. gelbauffälliges weiß umrandetes Blatt	H 10-12 B 7-9	unscheinbar, rosé	geflügelte Nüsschen	Flaches Herzsenkerwurzelsystem	3		
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn														gut hitzeverträglich, sehr stadtklimafest, Herbstfärb. Goldgelb-gelborange	H 15 B 4-6 (8)	unscheinbar, gelbgrün	"	"	3		
Acer platanoides 'Farlakes Green'	Spitzahorn														starkwachsend stadtklimafest, , Herbstfärb. gelb-orange	H 12-15 B 6-8	"	"	"	3		
Catalpa bignonioides**	Trompetenbaum														anspruchlos, stadtklimafest	H 10-15 B 6-10	reichblühend, weiß, rispenförmig	bohnenförmige Fruchtkapseln	Herzwurzler	3		
Liquidambar styraciflua	Amberbaum														wärmeliebend, bedingt stadtklimafest	H 10-20 B 6-12	unscheinbar, grün	kugelig	Herzwurzler	6		
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche														Hitzeresistent, langsamwüchsig, eiförmig	H 10-15 B 8-12	dezent, gelbgrüne Kätzchen	Hopfenähnliche Fruchtstände	Tiefwurzler	3		
Platanus x acerifolia 'Tremonia'	Säulen-Platane														Außerordentlich widerstandsfähig gegen trockene Luft, Frosthart, wärmeliebend,ausgesprochen stadtklimafest, sehr anpassungsfähig schmal, pyramidal schnellwachsend, markante Rinde, dekorativer Fruchtschmuck	H 15-25 B 5-10	dezent, gelbgrün	kugelig	Herzwurzler	6		
Ulmus Hybride 'Dodoens'	Dodoens-Ulme														widerstandsfähig gegen Ulmenkrankheit, bes. auf eigener Wurzel	H 12-15 B 5-6 (8)	unscheinbar, braun-violett	geflügelte Nüsschen	Tiefwurzler	6		
GEHÖLZKLASSE II - Baumhain Nord + Süd		Gruppenstellung																			9	
Fraxinus ornus**	Blumenesche														duftende Blüte, sehr ansprechende Herbstfärbung	H 8-10 B 4-8	reichblühend, weiß in großen Rispen	geflügelte Nüsschen	Herzwurzler	3		Kronenansatz 4m nicht lieferbar!
Prunus avium 'Plena'	Vogelkirsche, gefüllt														Bienenweide, imposante Blüte	H 7-12 B 4-6 (8)	reichblühend, weiß, in Büscheln	kaum Fruchtansatz	Herzwurzler	3		
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche														anspruchlos, bienenfreundlich, stark duftend	H 6-10 B 4-7	reichblühend, weiß, in Trauben	erbsengroße Kirschen	Herzwurzler	3		
Sophora japonica 'Regent'	Schnurbaum														hitzeverträglich, schöne Blüte	H 15-20 B 10-15	reichblühend, weiß, in großen pyramidalen Trauben	Hülsenfrüchte, perlschnurartig	Herzwurzler	6		
GEHÖLZKLASSE III - Rahmenpflanzungen		Gruppen+ und Reihenstellung																			29	
Acer campestre	Feld-Ahorn														hitzeverträglich, wärmeliebend,windfest	H 5-15 B 5-8	unscheinbar, gelbgrün	geflügelte Nüsschen	Herzwurzler	3		
Acer platanoides 'Eurostar'	Spitzahorn														hitzeverträglich, sehr stadtklimafest, bildet schnell starke Stämme	H 12-15 B 10	unscheinbar, gelbgrün	geflügelte Nüsschen	Herzwurzler	3		
Corylus colurna	Baumhasel														wärmeliebend, extrem hitzetolerant, trockenresistent	H 15 B 8-12	gelbe Kätzchen	geflügelte Nüsschen	Herzwurzler	3		
Malus sylvestris	Wildapfel / Holzapfel														kleine Apfelfrucht, nach Frost genießbar	H 6-10 B 5-7	einfach, weißrosa	grüngelbe Äpfel	Herzwurzler	3		
Prunus avium*	Vogelkirsche														Bienenweide, sehr reichblühend	H 15-20 B 10-15	reichblühend, weiß, in Büscheln	kleine Kirschen 1cm	Herzwurzler	6		
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche														anspruchlos, bienenfreundlich, stark duftend	H 6-10 B 4-7	reichblühend, weiß, in Trauben	erbsengroße Kirschen	Herzwurzler	3		
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde														hitzetolerant, sehr gute Bienenweide, angenehmer Duft, heimisch, anspruchslos	H 15-18 B 10-12	gelblich-weiß, süß duftend	geflügelte Nüsschen	Tiefwurzler	6		2 (vor Villa)

STRAUCHFLÄCHEN I - FREIWACHSEND <1,50m

Botanischer Name	Deutscher Name	Blühzeitpunkt				A	M	J	J	A	S	Herbstfärbung			Besonderheiten/ Ansprüche	Größe	Blüten	Früchte	Wurzelsystem	Grenzabstand (mindestens m)	Stückzahl
		J	F	M	A							O	N	D							
Salix purpurea 'Nana'	Kugelweide														halbkugelige Wuchs, anspruchslos 3-4 St./m², laubabwerfend	H 1-1,5 B 1-2	unscheinbar	-	Flachwurzler	0,5	
Lonicera pileata	Böschungsmyrthe														immergrün, schnittverträglich, 4-5 St./m²	H 0,6-0,8 B 0,8-1,2	kleine Blüten, gelb	purpurila Beeren	Flachwurzler	0,5	
Lonicera purpusii	Duft-Heckenkirsche														Winterblüher, sehr intensiver Duft, wintergrünes Laub, Solitär	H 2-2,5 B 1,5-3	kleine Blüten, rahmweiß-blassgelb	rote Beeren, nur selten ausgebildet, schwach giftig (Übelkeit)	Herzwurzler	1	
Philadelphus coronarius 'Little White Love'	Gefüllter Pfeifenstrauch 'Little White Love'														anspruchlos, 2-3 St./m, Einzelste-lung	H 0,8-1 B 0,8-1	weiß, schalenförmig, intensiv duftend	-	Herzwurzler	0,5	
Salix repens ssp. argentea	Sand-Kriech-Weide														anspruchlos, 3-4 St./m²	H 0,3-0,8 B 1-2	unscheinbar, Kätzchen	-	Flachwurzler	0,5	
Spiraea bumalda 'Anthony Waterer'	Rote Sommerspiere 'Anthony Waterer'														schnittverträglich, anspruchslos, laubabwerfend, 3-4 St./m²	H 0,6-1 B 0,3-0,6	Schirmrispen	-	Flachwurzler	0,5	
Spiraea japonica 'Albiflora'	Weißer Zwergspiere 'Albiflora'														anspruchlos, 5 St./m²	H 0,5-0,7 B 0,8-1	Schirmrispen	-	Flachwurzler	0,5	
Spiraea japonica 'Little Princess'	Rosa Zwergspiere 'Little Princess'														rundlich kompakter Zwergstrauch, schnittverträglich, 5-7 St./m², Herbstfärbung gelborange	H 0,45-0,5 B 0,4-0,5	Schirmrispen	-	Flachwurzler	0,5	
Spiraea betulifolia	Birkenblättrige Spiere														sehr frosthart, reichblühend, kann Ausläufer bilden, 2-4 St./m², Herbstfärbung gelborange	H 0,6-1m B 0,8-1,2	Trugdolden, weiß	-	Flachwurzler	0,5	
Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'	Niedrige Purpurbeere 'Hancock'														guter Bodenbedecker, Ausläuferbildend, 4 St./m², später laubabfall	H 0,8-1m B 1,5-1,7	klein, rosa, einfach	rotweiße beeren	Flachwurzler	0,5	
Rosa 'Hannovers Weiße'	Strauchrose														Ungefüllt, Reichblühend, Öfterblühend	H 0,8-1,2 B 1-1,5m	weiß-rosa in Büscheln	Hagebutten, rot	Tiefwurzler	0,5	
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose														sehr windfest, anspruchslos, pflegeleicht, Bienenweide	H 1-1,5 B 1-2	einfach, duftend, vielzählig	Hagebutten, schwarz	Tiefwurzler	0,5	
Weigela florida 'Purpurea'	Rotblättrige Weigelia 'Purpurea'														Laub haftet lange, winterhart, blütenreich, insektenfreundlich	H 1-1,5 B 1,5	einfach, vielzählig, glockenförmig, dunkelrosa	-	Flachwurzler	0,5	
Blütensträucher & Halbsträucher (nur vor Gebäudevorflächen Quartiersplatz + Hauptweg)																					
Caryopteris clandonensis 'Blauer Spatz'	Barblume 'Blauer Spatz'														bienenfreundlich, sehr reichblühend, 5 St./m²	H 0,6-0,7 B 0,7-0,9	einfach, dunkelblau	-	-	-	
Caryopteris x clandonensis 'Blue Fountain'	Barblume 'Blue Fountain'														bienenfreundlich, winterhart, duftet kräftig, 2-3 St./m²	H 1-1,2 B 1-1,2	doldenförmig, fliederblau	-	-	-	
Perovskia atriplicifolia 'Blue Spire'	Blauraute 'Blue Spire'														aromatischer Duft, Blüten insektenfreundlich, lange Blütezeit, winterhart, 3 St./m²	H 0,4-0,8 B 1-12	ährenförmig, violettblau	-	-	-	
Lavandula angustifolia	Echter Lavendel														wintergrün, sehr intensiver Blatt- und Blütenduft, 10-12 St./m²	H 0,2-0,4 B 0,25-0,4	ährenförmig, violett	-	-	-	
Lavandula angustifolia 'Cedar Blue'	Lavendel 'Cedar Blue'														wintergrün, kompakter Wuchs, äußerst dichtes Blattwerk, 5 St./m²	H 0,4-0,6 B 0,7-0,9	ährenförmig, violett	-	-	-	
Salvia officinalis 'Berggarten'															wintergrün, kompakter Wuchs, äußerst dichtes Blattwerk, 6 St./m²	H 0,35-0,4 B 0,3-0,6	ährenförmig, violettblau	-	-	-	

SOLITÄRSTRÄUCHER EINGÄNGE QUARTIERSPLATZ & HAUPTWEG

Botanischer Name	Deutscher Name	Blühzeitpunkt				A	M	J	J	A	S	Herbstfärbung			Besonderheiten/ Ansprüche	Größe	Blüten	Früchte	Wurzelsystem	Grenzabstand (mindestens m)	Stückzahl
		J	F	M	A							O	N	D							
Prunus 'Hally Joliette'	Frühlingskirsche / Zierkirsche														langblühend, rundlicher Strauch, feinverzweigt, schnittverträglich	H 2-3 B 2-3m	weiß-rosa, gefüllt	-	Herzwurzler	1	

STRAUCHFLÄCHEN II - FREIWACHSEND >1,50m

Botanischer Name	Deutscher Name	Blühzeitpunkt			A	M	J	J	A	S	Herbstfärbung			Besonderheiten/ Ansprüche	Größe	Blüten	Früchte	Wurzelsystem	Grenzabstand (mindestens m)	Stückzahl
		J	F	M							O	N	D							
Cornus alba 'Sibirica'	Rotholz-Hartriegel													anspruchslos, schnittverträglich, 1 St./m²	H 2-3 B 1,5-3	trugdoldenförmig	weiße Beeren	Flachwurzler	1	
Corylus avellana*	Haselnuss													anspruchslos, bienenfreundlich, schnittverträglich, in Gruppen	H 3-5 B 1,5-5	Kätzchen	Haselnüsse ab Sept.	flach- u. weitstreichendes Horizontalwurzelsystem	1,25	
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch													anspruchslos, bienenfreundlich, schnittverträglich, malerischer Wuchs, Einzelstellung	H 3-4 B 3-4	rosa-weiß, reichblühend, intensiv duftend	-	Herzwurzler	1,25	
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin													schnittfest, anspruchslos, Einzelpflanzung, 3 St./m²	H 2-3 B 0,8-1,2	weiß, schalenförmig, intensiv duftend	-	Herzwurzler	1	
Rosa multiflora	Wildrose Vielblütige Rose / Büschelrose													im Frühsommer sehr reichblühend, schöner Fruchtschmuck, 3 St./m²	H 2-3 B 2-3	doldenförmig, weiß	feinverzweigte kleine rote Hagebutten	Herzwurzler	1	
Salix purpurea 'Nana'	Kugelweide													anspruchslos, halbkugelige Wuchs, 3-4 St./m²	H 1-1,5 B 1-2	unscheinbar	-	Flachwurzler	0,5	
Spiraea x arguta	Schneespiree													anspruchslos, schnittverträglich	H 1,5-2 B 2	reichblühend	-	Flachwurzler	1	
Symphoricarpos albus var. laevigatus	Schneebeere													schöner Fruchtschmuck	H 1,5-2 B 2	klein, rosaweiß	weiße Beeren	Flachwurzler	1	
Syringa vulgaris	Wildflieder													stark duftend	H 4-6 B 2,5-3,5	rispenförmig, weiß-violett	-	Tiefwurzler	1,25	

KLETTERPFLANZEN PARKHAUS

Botanischer Name	Deutscher Name	Blühzeitpunkt			A	M	J	J	A	S	Herbstfärbung			Besonderheiten/ Ansprüche	Größe	Blüten	Früchte	Wurzelsystem	Grenzabstand (mindestens m)	Stückzahl
		J	F	M							O	N	D							
Pathenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Dreispietz-Jungfernenrebe													Selbstklimmer, intensive Herbstfärbung	H 2-3 B 2-3m	gelblichgrüne Trugdolden	schwarze Beeren	Tiefwurzler		40

HECKEN - EINFRIEDUNG ABFALLPLATZ

Botanischer Name	Deutscher Name	Blühzeitpunkt			A	M	J	J	A	S	Herbstfärbung			Besonderheiten/ Ansprüche	Größe	Blüten	Früchte	Wurzelsystem	Grenzabstand (mindestens m)	Stückzahl
		J	F	M							O	N	D							
Carpinus betulus*	Hainbuche													heimisches Wildgehölz, sehr schnittverträglich, anspruchslos, Blätter langhaltend	1,60m	-	-	-	0,5	40

Erläuterungen zu den Befreiungen / Abweichungen vom vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 201-2.1 – „Olvenstedter Platz / Stormstraße“

3. Befreiung von der im B-Plan festgesetzten nördlichen und westlichen Baugrenze für Haus 5 sowie der Zufahrt in die ehemals geplante Tiefgarage und die Fläche für Ver-/Entsorgung Zweckbestimmung: Abfall (Übergabestandort Müllsammelstelle).

In der Entwurfsplanung hat sich gezeigt, dass sich die im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigte Tiefgarage aufgrund der schwierigen Baugrundsituation (hoher Grundwasserstand und kontaminierter Baugrund) und der damit einhergehenden Maßnahmen zur Baugrubenherstellung (wasserdichter Verbau oder Trogbaugrube) nicht wirtschaftlich umsetzen lässt. In Abstimmung zwischen Stadtplanungsamt und Vorhabenträger wurde entschieden, das Haus 5 (Altengerechtes Wohnen und Tagespflege) gegen ein Parkhaus zu ersetzen. Damit lassen sich die für die übrigen Neubauten (Gewerbe-/Geschäftshaus und Wohnungen) notwendigen Pkw-Stellplätze auf der Liegenschaft nachweisen, ohne das Quartier selbst oder den umliegenden öffentlichen Straßenraum mit parkenden Fahrzeugen zu belasten. Das künftige Parkhaus bietet Platz für 83 Stellplätze, zusätzlich werden 2 barrierefreie Stellplätze vor Haus 1 geplant. Das geplante Parkhaus weist aufgrund seiner Nutzungsspezifik jedoch eine wesentlich größere Grundfläche als das ehemalige Haus 5 auf und kann somit nicht in dem im B-Plan festgesetzten Baufeld errichtet werden. Es bedarf somit einer Befreiung von der nördlichen und westlichen Baufeldgrenze. Daneben muss die Zufahrt um ca. 7,0 m in Richtung Süden verschoben werden. Mit der Unterbringung der Müllsammelstelle für die Wohngebäude (Häuser 3, 4 und 6) in das Parkhaus muss zudem die im B-Plan festgelegte Fläche für Ver-/Entsorgung (Zweckbestimmung: Abfall) verschoben werden. Durch die Befreiung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Mit dem Ersatz von Haus 5 durch das Parkhaus bleibt die in der Begründung zum B-Plan beschriebene städtebauliche Körnung sowie die entlang der Stormstraße beabsichtigte Gebäudeflucht (Baulinie) erhalten. Die Abweichung ist somit städtebaulich vertretbar. Auch ist die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen werden eingehalten. Das Parkhaus wird als geschlossenes Parkhaus geplant, sodass keine Emissionen aus Licht und Schall durch parkende Autos auf die Nachbarbebauungen zu erwarten sind. Zudem ist das Parkhaus niedriger als das ehemalige Haus 5, sodass sich die Verschattung des nördlichen Nachbarn (Kindergarten) wesentlich verbessert. Mit der Verlegung der Zufahrt in das Parkhaus in südlicher Richtung verbessert sich die Geräuschemission durch ein-/ausfahrende Pkw in Richtung des Kindergartens ebenfalls.

Erläuterungen zu den Befreiungen / Abweichungen vom vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 201-2.1 – „Olvenstedter Platz / Stormstraße“

4. Befreiung von der Festsetzung nach Pkt. 1.4.1 des B-Plans, nach dem Parkplätze ausschließlich in Tiefgaragen angeordnet werden dürfen.

Wie bereits unter Pkt. 3 beschrieben, wird in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt die Tiefgarage durch ein Parkhaus ersetzt.

Im B-Plan wird unter Pkt. 1.4.1 festgelegt, dass die in den Baugebieten MI und WA erforderlichen Pkw-Stellplätze nur als Tiefgaragen zulässig sind. Mit oben beschriebener Entscheidung zum Parkhaus muss von dieser Festsetzung befreit werden.

Die Grundzüge der Planung werden von dieser Befreiung nicht berührt. Ebenso ist die Abweichung städtebaulich vertretbar. Mit dem Parkhaus können die für die übrigen Neubauten (Gewerbe-/Geschäftshaus und Wohngebäude) erforderlichen Pkw-Stellplätze hergestellt werden. Das Quartier selbst sowie der umliegende öffentliche Straßenraum wird somit nicht zusätzlich durch parkende Fahrzeuge belastet. Die Abweichung ist demnach auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Erläuterungen zu den Befreiungen / Abweichungen vom vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 201-2.1 – „Olvenstedter Platz / Stormstraße“

5. Befreiung von der Baulinie und Baugrenze Haus 1

In der Entwurfsplanung hat sich gezeigt, dass sich entgegen der Annahmen im B-Plan-Verfahren keine Einigung in Hinblick auf eine Eintragung von Abstandsflächenbaulasten mit dem östlichen Nachbarn, der Wohnungsgenossenschaft Post und Energie erzielen lässt.

Im B-Plan wird das Baufeld von Haus 1 im Norden durch eine Baulinie begrenzt. Zur Vermeidung der Abstandsflächen auf dem Nachbargrund ist eine Verschiebung von Haus 1 um 0,18m in Richtung Westen und 0,30m in Richtung Norden notwendig. Dabei wird das festgelegte Baufenster, die Baugrenze in westlicher Richtung und die Baulinie in nördlicher Richtung überschritten.

Aufgrund der geringfügigen Überschreitung des Baufeldes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Auch ist die Abweichung unter Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, da diese durch die Befreiung nicht berührt werden.

Zusätzlich wird das Baufenster im Bereich des geplanten außenliegenden Ganges (offenes Sicherheitstreppenhaus) in westlicher Richtung überschritten.

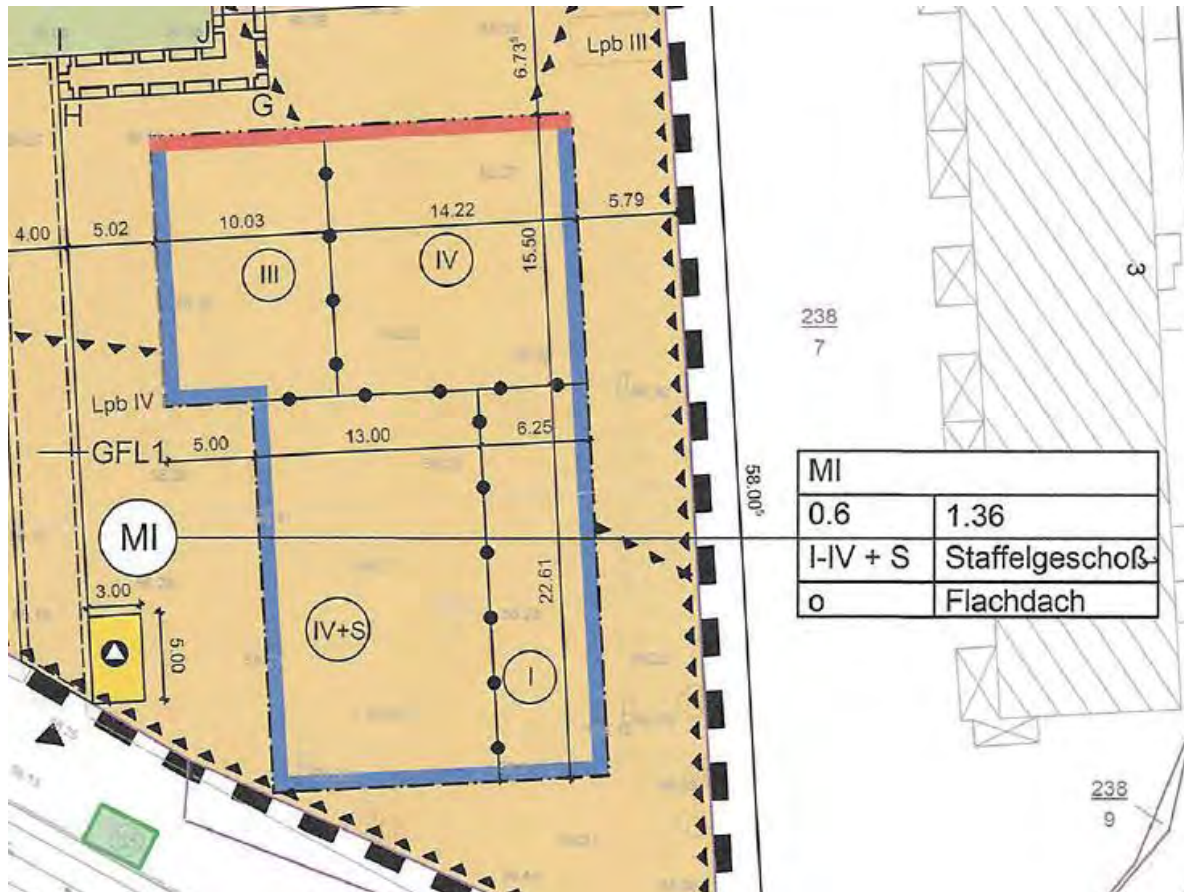
Gem. Festsetzungen aus dem B-Plan und § 9 (1) Nr.2 BauGB i.V. mit §23 (2) und (3) BauNVO dürfen Baugrenzen geringfügig durch Bauteile überschritten werden.

Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,50m Tiefe besitzt und nicht mehr als 1/3 der gesamten Fassadenlänge beträgt. Resultierend aus der Verschiebung treten die offenen Gänge, welche sich auf der westlichen Fassadenseite des Haus 1 befinden, um ca. 1,66m über das Baufenster.

Aufgrund der geringfügigen Überschreitung der gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB i.V. mit §23 (2) und (3) BauNVO festgesetzten 1,50m, des Bauteiles über das Baufeld von 0,16m werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Auch ist die Abweichung unter Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, da diese durch die Befreiung nicht berührt werden. Auch ist die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar, da diese durch diese Befreiung nicht berührt werden.

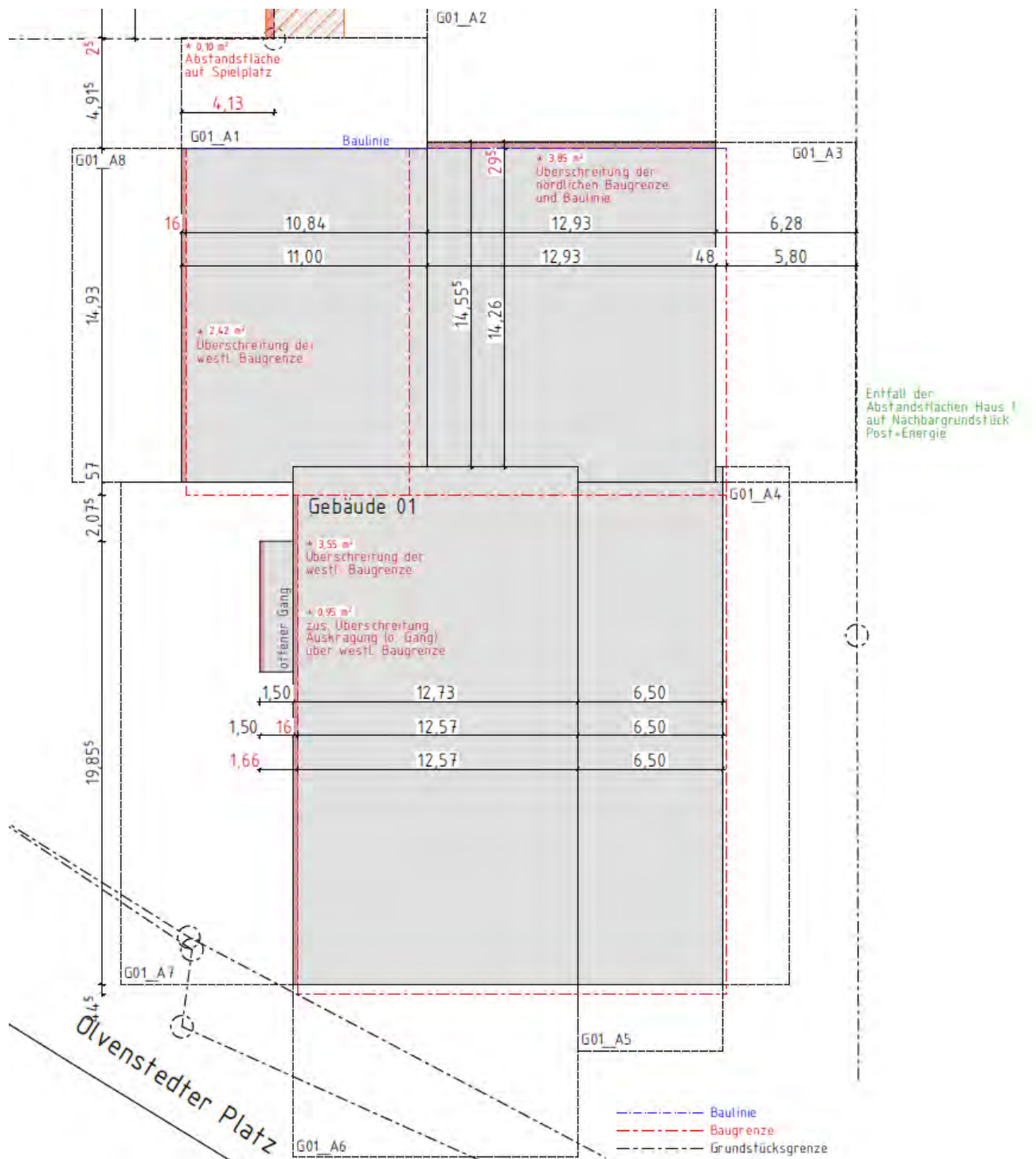
Erläuterungen zu den Befreiungen / Abweichungen vom vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 201-2.1 – „Olvenstedter Platz / Stormstraße“

Auszug B-Plan mit Baugrenzen und Linien Haus 1:



Erläuterungen zu den Befreiungen / Abweichungen vom vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 201-2.1 – „Olvenstedter Platz / Stormstraße“

Auszug Haus 1 mit Überschreitungen der Baulinie und Baugrenzen:



Erläuterungen zu den Befreiungen / Abweichungen vom vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 201-2.1 – „Olvenstedter Platz / Stormstraße“

6. Befreiung von Lage der befestigten Zuwegung auf dem Grund des Spielplatzes

In der Entwurfsplanung hat sich gezeigt, dass sich entgegen der Annahmen im B-Plan-Verfahren keine Einigung in Hinblick auf eine Eintragung von Abstandsflächenbaulasten mit dem östlichen Nachbarn, der Wohnungsgenossenschaft Post und Energie erzielen lässt.

Zur Vermeidung der Abstandsflächen auf dem Nachbargrund ist eine Verschiebung von Haus 6 um 1,12m in Richtung Westen und 0,40m in Richtung Süden notwendig. Das Haus 6 liegt damit noch im festgesetzten Baufenster des B-Plans. Jedoch verschiebt sich somit auch die befestigte Gehweg- und Zufahrtsfläche vor Haus 6 um 1,12m in Richtung Westen.

Die befestigte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leistungsrecht, GFL 2 nach vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 201-2.1, zugunsten der Allgemeinheit und zugunsten der zuständigen Versorgungsträger belastet. Zusätzlich dient die befestigte Wegfläche in einem Not- und Rettungsfall als Zufahrt und Aufstellfläche der Feuerwehr und muss entsprechend der DIN 14090 "Richtlinien für Ausführung von Flächen für die Feuerwehr" geplant und ausgeführt werden.

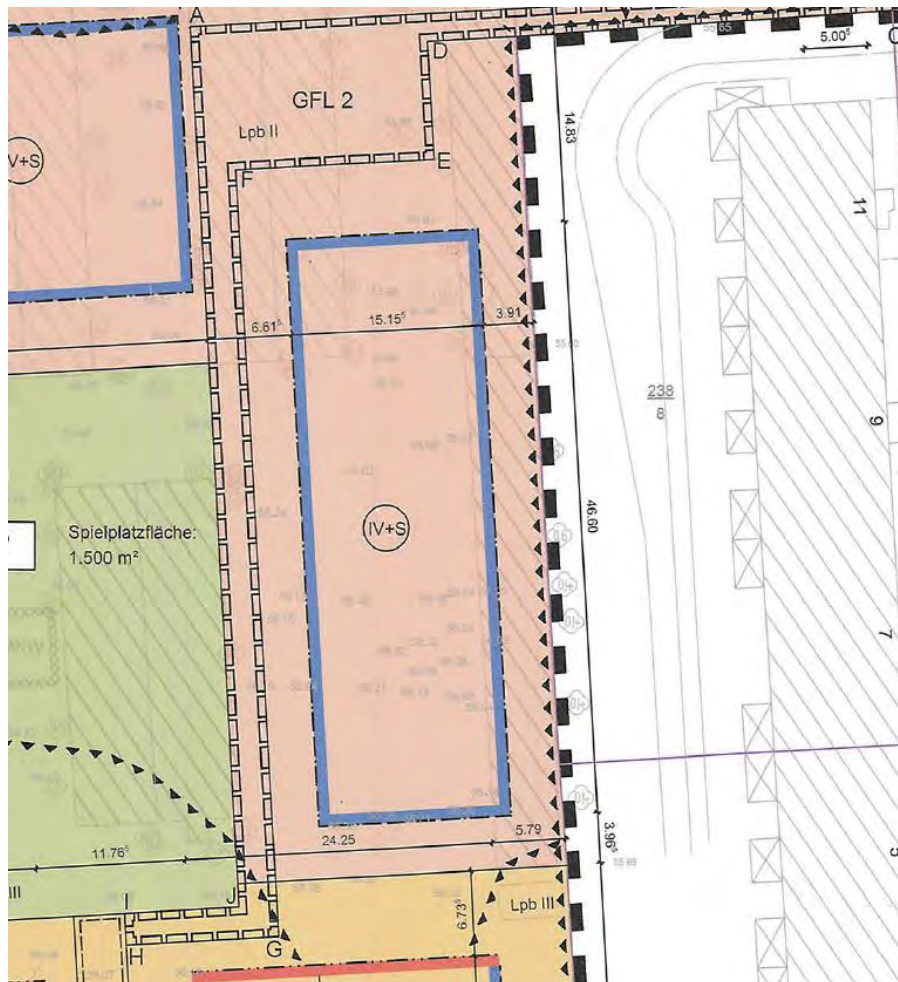
Durch die notwendige Verschiebung liegen somit 15,66m² (im Mittel ca. 0,365m auf eine Länge von ca. 42,85m) der befestigten Fläche auf dem Grund des Spielplatzes (Flurstück Nr. 10092 und 10091).

Aufgrund des bereits vorhandenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL 2) der befestigten Fläche gem. B-Plan sowie des § 9 (1) Nr.21 BauGB ist die Verschiebung der befestigten Fläche auf den Grund des Spielplatzes vertretbar. Die Überschreitung ist geringfügig, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Auch ist die Abweichung unter Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, da diese durch die Befreiung nicht berührt werden.

Erläuterungen zu den Befreiungen / Abweichungen vom vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 201-2.1 – „Olvenstedter Platz / Stormstraße“

Auszug B-Plan mit Baugrenzen Haus 6 und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL2:



Auszug Haus 6 mit Lage der befestigten Zuwegung auf dem Grund des Spielplatzes:

