
Amtliche Bekanntmachung

Gremium : Umweltausschuss
Datum : 10.09.2008
Ort, Raum : Rathaus, Sitzungszimmer 601
Beginn : 19:30 Uhr

Vorab findet eine öffentliche Waldbegehung durch den Forst Hagen statt.
Treffpunkt: 17.30 Uhr
Waldparkplatz Hagener Allee

Tagesordnung

1. Genehmigung des Protokolls Nr. 4/2008 vom 09.07.2008
2. Festsetzung der Tagesordnung
3. Einwohnerfragestunde
4. Vorstellung der Waldjahresplanung 2008/2009
5. Betrieb einer 3-Feldersporthalle im Rahmen eines ÖPP-Projektes an der Integrierten Gesamtschule Ahrensburg
6. 36. Flächennutzungsplanänderung
- Aufstellungsbeschluss
Bebauungsplan Nr. 67 - 2. Änderung
- Aufstellungsbeschluss
7. Kenntnisnahmen
 - 7.1. FFH-Monitoring 2008 - 2012 (Flora-Fauna-Habitrichtlinie)
 - 7.2. Exkursion zur Landesgartenschau Schleswig
8. Verschiedenes

Es kann beschlossen werden, dass einzelne Punkte der Tagesordnung in nicht öffentlicher Sitzung behandelt werden. In dieser Sitzung werden voraussichtlich keine Punkte nicht öffentlich beraten.

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2008/136
öffentlich		
Datum 28.08.2008	Aktenzeichen IV.4	Federführend: Herr Keizer

Betreff

Betrieb einer 3-Feldersporthalle im Rahmen eines ÖPP-Projektes an der Integrierten Gesamtschule Ahrensburg

Beratungsfolge Gremium Umweltausschuss	Datum 10.09.2008	Berichterstatter
------------------------------------------------------------	----------------------------	-------------------------

Beschlussvorschlag:

Der Umweltausschuss stimmt dem Einsatz der Ultrafiltrations–Membrantechnologie zur dauerhaften Sicherstellung der Trinkwasserhygiene bei gleichzeitiger Reduktion des Energieeinsatzes im Rahmen eines Forschungsprojektes zu.

Sachverhalt:

Die Firma Urbach Plus betreibt im Auftrag der Stadt Ahrensburg seit dem 01.07.2008 die 3-Feldersporthalle im Rahmen eines PPP-Modells an der IGS Ahrensburg.

Das hier beschriebene Forschungsprojekt beruht auf persönlicher Initiative der Herren Puls und Pramor. Herr Puls ist Mitarbeiter der Firma Urbach.

Die folgende Beschreibung des Forschungsgegenstandes ist ein Auszug aus der Darstellung der Herren Puls und Pramor:

„Forschungsgegenstand

Trinkwasserhygiene mit Ultrafiltrations–Membrantechnologie

Zum Einsatz soll eine so genannte Ultrafiltrationsanlage mit geprüften und für die Verwendung in Trinkwassersystemen zugelassenen rückspülbaren Hohlfasermembranfiltern kommen. Die Membrantechnologie hat sich zu einem anerkannten High-Tech-Verfahren zur hygienisch einwandfreien Abwasserbehandlung und zur Trinkwasseraufbereitung entwickelt. Der Hauptvorteil ist die Tatsache, dass sie ohne Zugabe von Chemikalien arbeitet, der Energieverbrauch gering und die Handhabung einfach ist.

Das Prinzip der Membrantechnologie ist in Anlage 5 (Informationen zur Membrantechnologie) dargestellt. Die Filterstufe „Ultrafiltration“ verhindert den Durchbruch von allen im Zusammenhang mit Trinkwasserhygiene stehenden Partikeln, mit Ausnahme gelöster organischer Verbindungen und Ionen.

Während der Durchführung dieses Versuchs wird die Trinkwasseranlage unter den Bedingungen der (beauftragten) konventionellen Trinkwasserhygiene betrieben. Eine von dem Einbau der UF-Anlage ausgehende Gefährdung kann daher ausgeschlossen werden.

Forschungsgegenstand Energieeinsparung mit Ultrafiltrations–Membrantechnologie

Zur konventionellen Trinkwasserhygiene wird das Warmwassernetz oberhalb einer Systemtemperatur von 55°C betrieben. Dabei genügen bereits ca. 41°C für die in Sporthallen üblichen Nutzungen (Waschen, Duschen).

Es soll wissenschaftlich nachgewiesen werden, dass unter Realbedingungen mit Hilfe der UF-Membrantechnologie die Trinkwasserhygiene unterhalb einer Systemtemperatur von 55°C sichergestellt werden kann. In technologischer Hinsicht erschließt der positive Verlauf des Versuches ein erhebliches Energieeinsparpotential. Der Einsatz regenerativer Energieträger soll neu bewertet werden, weil sich hier die Absenkung der Systemtemperatur besonders günstig auswirkt.

PPP-Projekt IGS Ahrensburg (Neubau einer 3-Feld-Sporthalle). Die Voraussetzungen für die Durchführung des oben beschriebenen Forschungsvorhabens sind ideal:

- Planung und Errichtung der Trinkwasseranlage erfolgt ingenieurmäßig nach geltenden technischen Richtlinien bzw. nach dem Stand der Technik in konventioneller Bauweise.
- Im Rahmen der PPP-Bauüberwachung kann eine fachgerechte Inbetriebnahme der Trinkwasseranlage sichergestellt werden.
- Analysedaten während der Durchführung des Forschungsprojektes sind im ständigen Zugriff unter vollständig nachvollziehbaren (protokollierten) Realbedingungen. Verfälschende Eingriffe Dritter sind nicht möglich.

Wissenschaftliche Begleitung

Der hygienische Teil des Forschungsprojektes wird durch das Universitätsklinikum Schleswig-Holstein, ZE Medizinaluntersuchungsamt und Krankenhaushygiene unter der Leitung von Dr. rer. nat. Martin Hippelein wissenschaftlich begleitet. Damit wird sichergestellt, dass vom Forschungsvorhaben keine gefährdenden Aktionen bzw. hygienisch bedenklichen Zustände ausgehen.

Die sofortige Einleitung der nach dem heutigen Stand der Technik möglichen Hygienisierungsmaßnahme (so genannte Thermische Desinfektion des Warmwassernetzes) ist zu jedem Zeitpunkt sichergestellt.

Energetische Fragenstellungen und Auswertungen werden durch das Ingenieurbüro A-Quadrat Ingenieure-Architekten aus Hamburg bearbeitet. Darüber hinaus wird Prof. Dr. Juch von der Hochschule Bremerhaven (Institut für Versorgungs- und Anlagenbetriebstechnik) die Auswertungen begleiten und fachlich unterstützen. Das technische Fachwissen zur Entwicklung, Produktion und Einbindung der UF-Anlage wird beiden Antragstellern bereitgestellt.

Projektdurchführung

Das Forschungsvorhaben ist für eine Dauer von maximal 24 Monaten projektiert. Die tatsächliche Laufzeit hängt von Ergebnissen ab, die sich im weiteren Verlauf einstellen. Im ersten Schritt wird die dauerhafte Wirksamkeit der UF-Anlage unter Realbedingungen wissenschaftlich nachgewiesen. Hierfür ist ein Zeitraum von 6 – 12 Monaten vorgesehen. Erst wenn der erste Schritt positiv verlaufen ist, soll der zweite Schritt des Forschungsprojektes durchgeführt werden. Der Projektplan sieht für diesen Schritt einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten vor. Der Beginn der Temperaturabsenkung wird in Ferienzeiten gelegt. Dabei wird die Systemtemperatur in zwei Schritten um 10°C abgesenkt.

Durch eine engmaschige Überwachung durch Dr. Hippelein wird jegliche hygienische Veränderung festgestellt. Eine Gefährdung von Nutzern der Sporthalle kann somit ausgeschlossen werden.

Finanzierung des Forschungsvorhabens

Die zur Durchführung des Forschungsvorhabens erforderlichen finanziellen Mittel werden durch Zuwendungen der Innovationsstiftung Schleswig-Holstein und durch Einlagen beider Antragsteller gedeckt. Das Forschungsvorhaben wird darüber hinaus in einem hohen Maße durch persönlichen Einsatz aus ideellen Gründen getragen. Für die Stadt Ahrensburg werden im Rahmen des Forschungsvorhabens keine Aufwendungen entstehen.

Veröffentlichungen

An die Zusage der Innovationsstiftung Schleswig-Holstein ist die Auflage verbunden, dass Verlauf und Ergebnis des Forschungsvorhabens veröffentlicht werden. Im Rahmen der Publikationen werden sicherlich auch Verbrauchsdaten und dergleichen nach vorheriger Zustimmung veröffentlicht. Die grundsätzliche Bereitschaft zur Freigabe der Daten wird vorausgesetzt, selbstverständlich immer in Absprache mit der Stadt Ahrensburg.

Vertragsverhältnis der PPP-Projektpartner

Die Durchführung des Forschungsvorhabens berührt das Vertragsverhältnis der PPP-Projektpartner nicht. Firma Theo Urbach GmbH Bauunternehmung stimmt unter dieser Voraussetzung dem Forschungsvorhaben zu. Die zur Durchführung des Vorhabens erforderlichen technischen Einrichtungen dürfen in der Trinkwasseranlage installiert werden bzw. sind bereits installiert.“

Pepper
Bürgermeisterin

Anlagen:

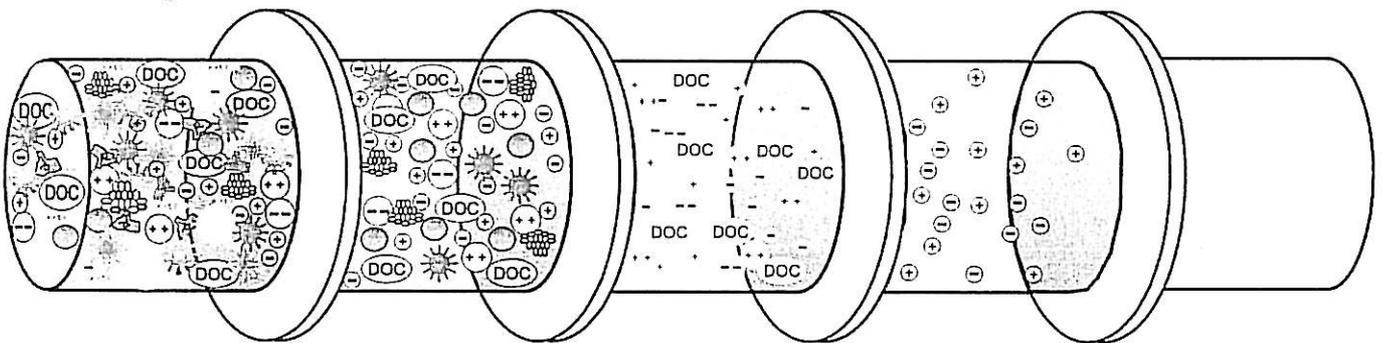
Anlage 5: Informationen zur Membrantechnologie

Anlage 5

Informationen zur Membrantechnologie

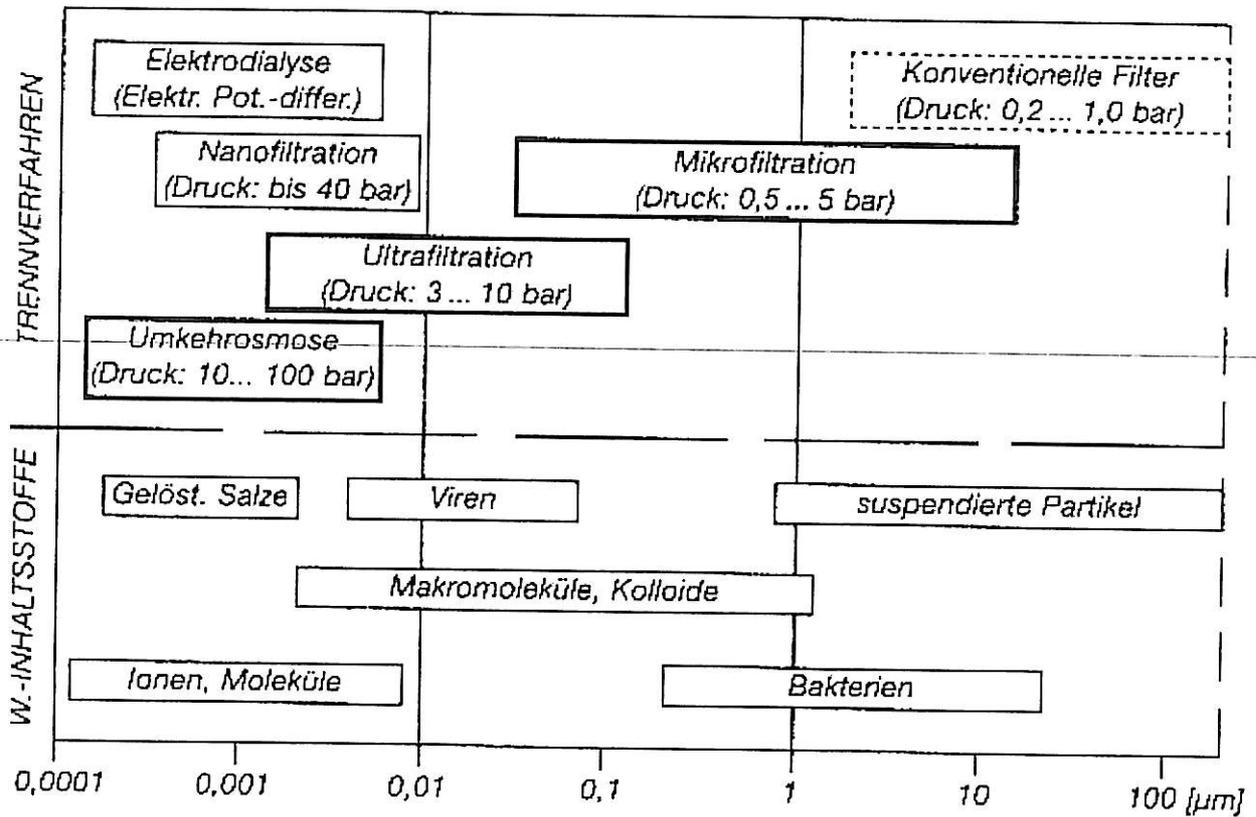
- Prinzip der Membranfiltrationsverfahren
- Trenngrenzen für Oberflächen – Membranfilter

Membranfiltration Prinzip der Membranfiltrationsverfahren



Zurückgehalten werden durch :	Mikrofiltration > 0,2 µm	Ultrafiltration 0,1 - 0,01 µm	Nanofiltration 0,01 - 0,001 µm	Umkehrosmose < 0,001 µm
folgende Wasserinhaltsstoffe	<ul style="list-style-type: none"> Zooplankton Algen Trübungen Bakterien Suspendierte Partikel 	<ul style="list-style-type: none"> Makromoleküle Viren Kolloide 	<ul style="list-style-type: none"> organische Verbindungen vorzugsweise zweiwertige Ionen 	<ul style="list-style-type: none"> zusätzlich zur Nanofiltration: einwertige Ionen
erforderliche Druckdifferenz:	0,2 - 3 bar	0,5 - 5 bar	5 - 10 bar	10 - 150 bar

Membranfilter (Oberflächenfilter)



STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2007/113
öffentlich		
Datum 17.06.2008	Aktenzeichen IV.2.3	Federführend: Herr Reuter

Betreff

36. Flächennutzungsplanänderung **- Aufstellungsbeschluss** **Bebauungsplan Nr. 67 - 2. Änderung** **- Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge	Datum	Berichterstatter
Gremium		
Bau- und Planungsausschuss	02.07.2008	
Umweltausschuss	09.07.2008	
Stadtverordnetenversammlung	14.07.2008	

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Gebiet „südlich des Geländes der ehemaligen Friedrich-Ebert-Stiftung, Am Kratt“ die 36. Flächennutzungsplanänderung mit der Gebietsausweisung, Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung der Landschaft und Grünfläche, aufzustellen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Gebiet „Gelände der ehemaligen Friedrich-Ebert-Stiftung, Am Kratt“ begrenzt durch den Wanderweg den Bebauungsplan Nr. 67 – 2. Änderung aufzustellen Dabei sind die Darstellungen aus der parallel in Aufstellung befindlichen 36. Flächennutzungsplanänderung mit der Gebietsausweisung, Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung der Landschaft und Grünfläche zu entwickeln.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sich wesentlich unterscheidender Lösungen, die für die Neugestaltung und Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Sachverhalt:

Grundzug der Planänderung

Der Bebauungsplanes Nr. 67 – 1. Änderung muss wegen der Festsetzung über das Maß der zulässigen Geschossflächen und Grundflächen geändert werden. Die zeilenweise Festsetzung der Geschossflächen führte nach den jeweiligen genehmigungsfreien Grundstücksteilungen zu einer Unbestimmtheit des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung für den einzelnen Parzelleneigentümer. Um für den einzelnen Eigentümer Rechtssicherheit zu gewähren, ist eine B-Planänderung nicht zu umgehen.

Der Bebauungsplan Nr. 67 – 1. Änderung hatte einzelne Bauflächen mit einem Höchstmaß der zulässigen Grundfläche und Geschossfläche je Bauzeile vorgegeben, die dem ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 67 entsprach.

Den einzelnen Eigentümern konnte nach den Teilungen nicht mehr vorgegeben werden, wie viel Grundfläche und Geschossfläche sie noch verwirklichen könnten.

Die Überarbeitung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll diesen Mangel heilen.

Die Änderung soll in der Weise erfolgen, dass jetzt die zulässigen Grundflächen für die einzelnen Baufenster jedes einzelnen Grundstückes festgesetzt werden. Die Festsetzung der Geschossfläche kann generell durch die nach dem Bestand eng gefassten Baugrenzen, der zulässigen Anzahl der zwei Vollgeschosse mit der Beschränkung der Trauf- und Firsthöhe entfallen.

Die neuen Festsetzungen lassen keine weiteren größeren Überbauungen zu, als es die Vorgänger, B-Pläne Nr. 67 und 67 – 1. Änderung, vorsahen. In Anlehnung an den Bestand wird das Höchstmaß der baulichen Nutzung lediglich neu definiert und für jeden einzelnen Grundeigentümer nachvollziehbarer und transparenter.

Der Grund der Einhaltung der Baudichte ist, dass einige Bauzeilen ihre Überbaumungsmöglichkeit nicht voll ausnutzten.

Waldflächen

Nach dem Landschaftsplan ist nach wie vor außerhalb des Geltungsbereiches eine großzügige Waldvernetzungszone vorgesehen.

Voruntersuchungen über eine kurzfristige Realisierung einer Waldvernetzung durch Grundstücksankäufe blieben bisher erfolglos.

Eine kurzfristige Realisierung der Waldvernetzung nördlich und südlich des Geltungsbereiches ist daher bisher noch nicht in Aussicht.

Südliche Waldfläche

Eine südliche Waldfläche eines Eigentümers, die bereits abgeholzt wurde und gerichtsanhängig war, wurde von der Forstbehörde zum Teil für die dauernde Waldumwandlung in private Gartenfläche genehmigt (Bescheid vom 02.08.2000). Ein dreifacher Ausgleich an-

derenorts wurde vom Eigentümer gestellt.

Für die anschließend im B-Plan Nr. 67 festgesetzte übrige Waldfläche bis zum Wanderweg am angrenzenden Feldrand wurde eine dauerhafte Umwandlung der Waldfläche in Grünfläche von der unteren Forstbehörde und der oberen Forstbehörde ebenfalls in Aussicht gestellt, wenn die Stadt Ahrensburg eine entsprechende B-Planänderung vornehmen würde.

Der Grundzug der Planung einer Waldvernetzung für das verbleibende Restgrundstück wäre nach Interpretation der Aussagen zum Landschaftsplan (Anlage) nicht mehr zu halten, weil nunmehr keine materiellen und formalen Gründe, genau an dieser Stelle nun Wald zu fordern, mehr gegeben sind.

Der Planungshoheit der Gemeinde sind hier die Grenzen gesetzt, wo ein planerischer Hintergrund keine ausreichende Erklärung für die Walderhaltung vorgibt. In der Abwägung ist darauf abzustellen, welcher Vorteil für eine arrondierende Waldfläche von ca. 4.000 m² mit einer vorgegebenen Auslichtung von 30 %, einer dem Baugebiet angrenzenden festgesetzten Grünfläche mit Bindung von Bäumen und Sträuchern im Randbereich, besteht.

Aus vorgenannten Gründen fehlt der Verwaltung eine sichere Rechtsgrundlage für die Durchsetzung der Waldflächen, für die bereits genehmigte dauerhafte Waldumwandlung aus dem Jahre 2000 und die von der Unteren und Oberen Forstbehörde in Aussicht gestellte Waldumwandlung in Grünfläche für das verbleibende Restgrundstück.

Der B-Plan Nr. 67 in seiner rechtsverbindlichen Festsetzung Waldfläche ist somit ebenfalls änderungsbedürftig.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Änderungswunsch von Waldfläche in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft und Grünfläche für das südliche Grundstück zu folgen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung sollte um diesen Bereich erweitert werden (Anlage).

Dem Grundzug der Planung einer südlichen Waldvernetzung wird nicht widersprochen, sondern die detaillierten Festsetzungen der örtlichen Gegebenheiten mit in die Abwägung genommen.

Wanderwege

Das Angebot desselben Eigentümers, den Wanderweg außerhalb des Geltungsbereiches der Öffentlichkeit zu übergeben, so wie es der B-Plan Nr. 67 auch vorsieht, wird begrüßt, ist allerdings nicht in diesem B-Planverfahren abschließend zu regeln, da er bereits im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 67 als Gehrecht festgesetzt wurde.

Ankauf einer Ackerfläche für Ausgleichsflächen mit Neuausweisung von Bauflächen „Am Kratt“

Gemäß der Ausweisung des Landschaftsplanes (Anlage-Ausschnitt aus dem Landschaftsplan) sind nördlich des Gebietes Waldflächen, die für die Biotopvernetzung zu realisieren sind, dargestellt. Der Erwerb dieser Flächen wurde nur in Aussicht gestellt, wenn die Möglichkeit besteht, dass Bauplätze im Randbereich der Straße Am Kratt ausgewiesen

werden.

Sollte der Wald in der Größe, wie in der Anlage (gewünschte Baufläche) dargestellt, gegenüber der Bauflächenerweiterung erfolgen, wäre ein Übermaß an Kompensation für den Eingriff erfolgt, sodass diese Fläche dann als Ökopoolfläche für andere Eingriffe zur Verfügung stünde.

Dieser Pool wäre sinnvoll, da für andere Bebauungspläne, wo Eingriffe zu erwarten sind, wenig entsprechenden Ausgleichsflächen in der Stadt Ahrensburg zur Verfügung stehen.

Diese Realisierung ist allerdings nur umzusetzen, wenn der betreffende Landwirt auch diese Flächen zur Verfügung stellt. Davon kann aber ohne die Schaffung von Bauplätzen entlang des Kratt nicht ausgegangen werden.

Die Flächen unterliegen allerdings dem Naturschutz. Eine teilweise Rückführung in eine Baufläche sieht die Verwaltung als problematisch an.

Das Land Schleswig-Holstein würde die Festlegung Naturschutz für einen Baustreifen entlang des Kratt vermutlich auch nicht ändern.

Die Verwaltung empfiehlt, aufgrund der wie vor genannten Sachlage, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 – 2. Änderung nach § 2 BauGB mit den genannten Planungsgrundsätzen und der Einbeziehung der südlichen Fläche zu beschließen. Eine zusätzliche Baufläche „Am Kratt“ wird nicht in die Planung mit aufgenommen.

36. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Änderung der südlichen Waldfläche (4 000 m²) bedürfen einer Änderung des gültigen F-Planes in „Flächen“ für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung der Landschaft und Grünfläche.

Diese Darstellungskombination ist in der Nähe des angrenzenden Wohngebietes dienlicher als die Festsetzung „Wald“.

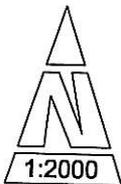
Pepper
Bürgermeisterin

Anlagen:

1. Geltungsbereich 36. Änderung des F-Planes
2. Ausschnitt Landschaftsplan
3. Geltungsbereich 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 67
4. angedachte Bauflächen
5. Fotodokumentation

STADT AHRENSBURG GELTUNGSBEREICH DER 36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

FÜR DEN SÜDLICHEN BEREICH
DER EHEMALIGEN FRIEDRICH-EBERT-STIFTUNG



Dänenheide

12

STADT RAUM ● PLAN

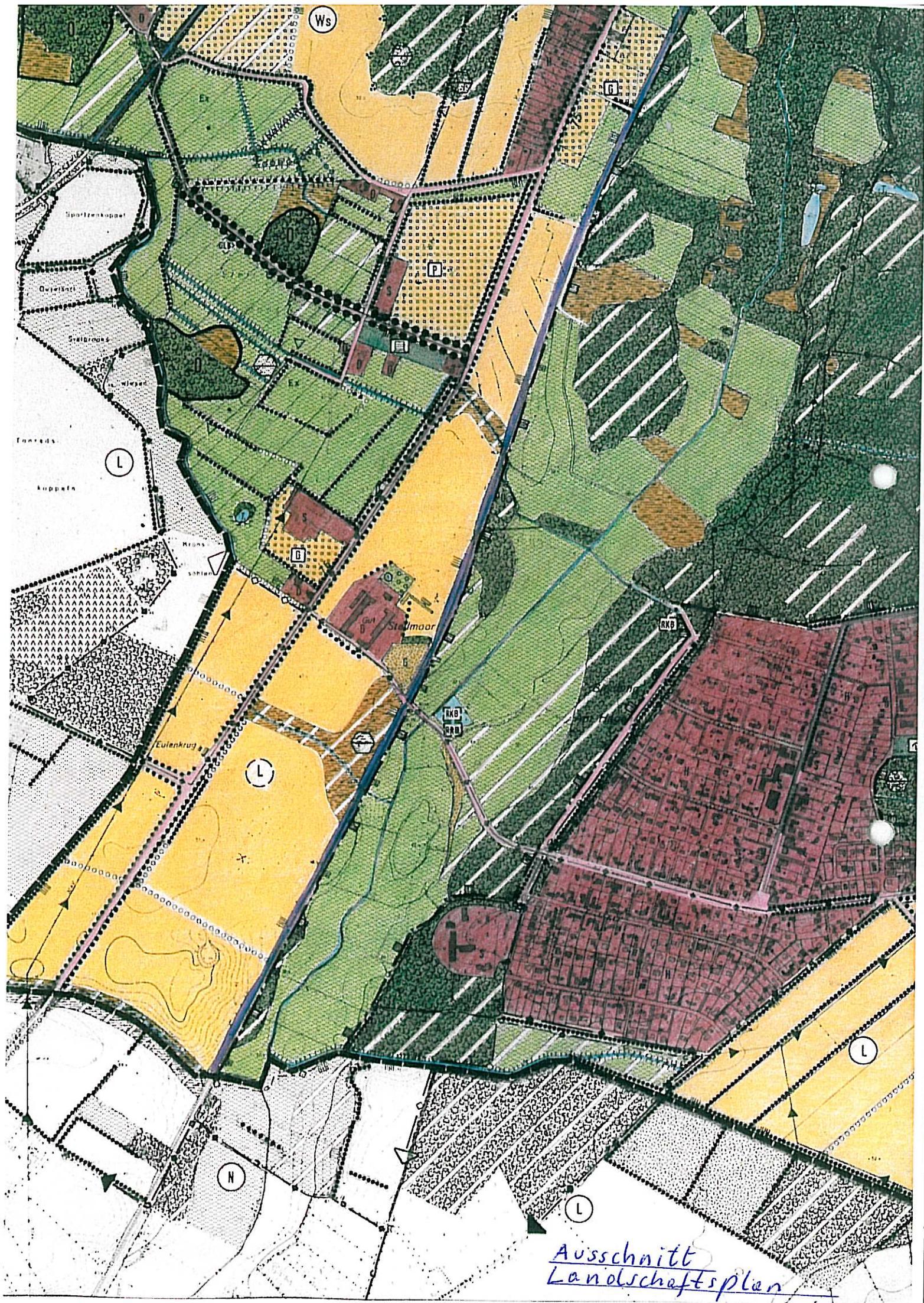
Bernd Schürmann Hindenburgstr. 51 25524 Itzehoe

Tel.: 04821-7796421

Fax.: 04821-7796422

mobil: 0170 - 5472332

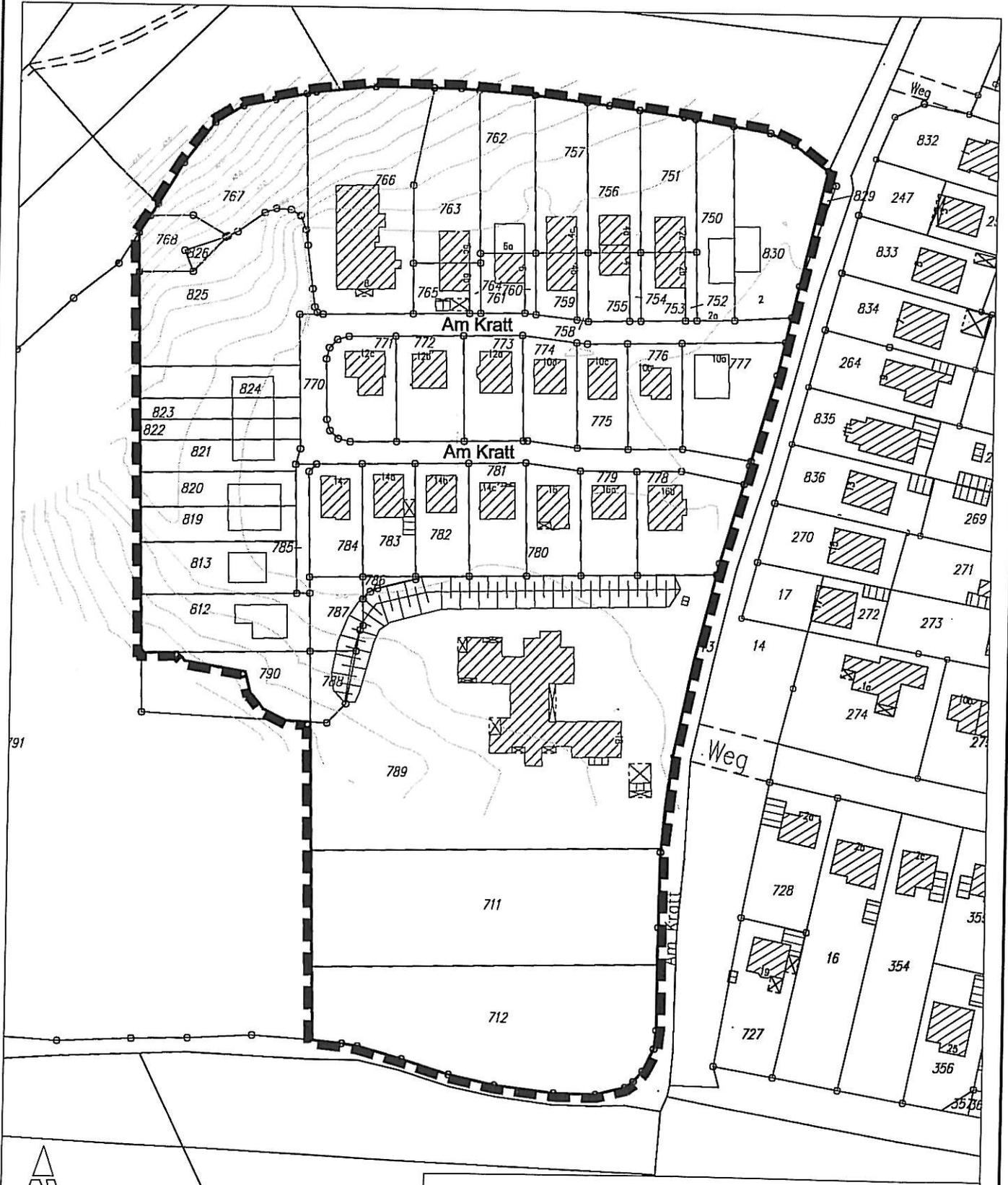
Mail: stadtraumplan@gmx.de



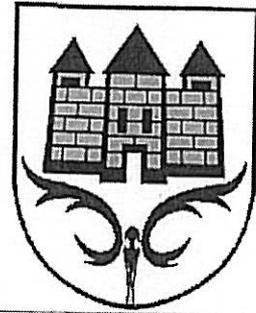
Ausschnitt
Landschaftsplan

STADT AHRENSBURG GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 67

FÜR DEN BEREICH DER EHEMALIGEN FRIEDRICH-EBERT-STIFTUNG



STADT AHRENSBURG
36. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 67



angedachte Bauflächen



STADT AHRENSBURG
DIE BÜRGERMEISTERIN
MANFRED-SAMUSCH-STRASSE 5
22923 AHRENSBURG
TEL. 04102-77-0
rathaus@ahrensburg.de



STADT AHRENSBURG

2. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 67
„AM KRATT“

PHOTODOKUMENTATION
UND BAUAKTENAUSWERTUNG

APRIL 2008

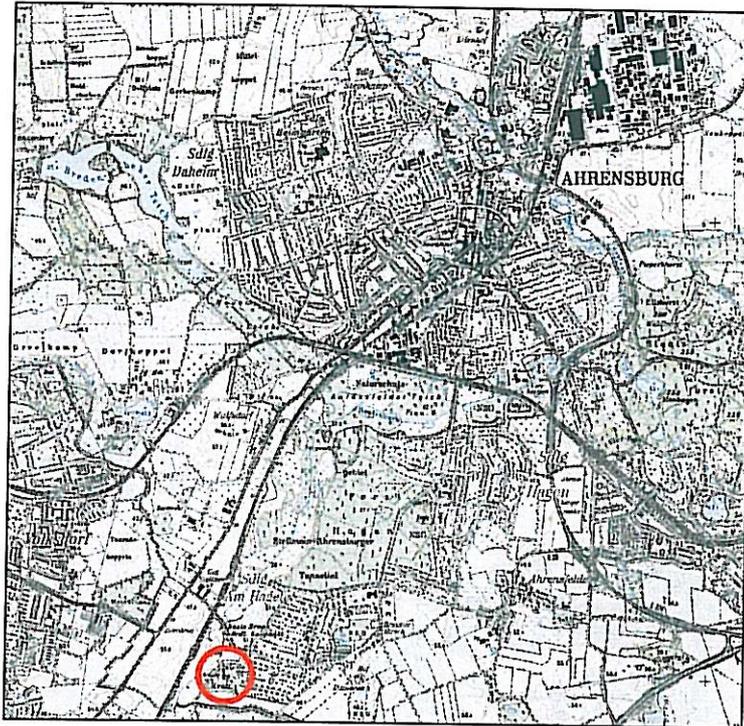
STADT RAUM • PLAN
Bernd Schürmann
Hindenburgstr. 51
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Standort in der Stadt 3
 - Übersichtsplan, Lage des Gebiets 3
 - Ortsbildcharakter – Situation vor Ort 3
2. Zur Aufgabenstellung 4
3. Bauaktenauswertung 5
 - Flurstück 830 (Am Kratt 2) 5
 - Flurstück 750 (Am Kratt 2a) 6
 - Flurstück 753 (Am Kratt 2b) 7
 - Flurstück 751 und 752 (Am Kratt 2c) 8
 - Flurstück 755 (Am Kratt 4) 9
 - Flurstück 754 und 756 (Am Kratt 4a) 10
 - Flurstück 759 (Am Kratt 4b) 11
 - Flurstück 757 (Am Kratt 4c) 12
 - Flurstück 761, 760 und 762 (Am Kratt 6 und 6a) 13
 - Flurstück 765 (Am Kratt 6b) 14
 - Flurstück 764 und 763 (Am Kratt 6c) 15
 - Flurstück 777 (Am Kratt 10a) 16
 - Flurstück 776 (Am Kratt 10b) 17
 - Flurstück 775 (Am Kratt 10c) 18
 - Flurstück 774 (Am Kratt 10d) 19
 - Flurstück 773 (Am Kratt 12a) 20
 - Flurstück 772 (Am Kratt 12b) 21
 - Flurstück 771 (Am Kratt 12c) 22
 - Flurstück 784 (Am Kratt 14) 23
 - Flurstück 783 (Am Kratt 14a) 24
 - Flurstück 782 (Am Kratt 14b) 25
 - Flurstück 781 (Am Kratt 14c) 26
 - Flurstück 780 (Am Kratt 16) 27
 - Flurstück 779 (Am Kratt 16a) 28
 - Flurstück 778 (Am Kratt 16b) 29
 - Flurstück 825 (Am Kratt 8a) 30
 - Flurstück 824 (Am Kratt 8b) 31
 - Flurstück 823 (Am Kratt 8c) 32
 - Flurstück 822 (Am Kratt 8d) 33
 - Flurstück 821 (Am Kratt 8e) 34
 - Flurstück 820 (Am Kratt 8f) 35
 - Flurstück 819 (Am Kratt 8g) 36
 - Flurstück 813 (Am Kratt 8h) 37
 - Flurstück 812 (Am Kratt 8i) 38

1. Lage und Standort in der Stadt

Übersichtsplan, Lage des Gebiets



Übersichtsplan

Ortsbildcharakter – Situation vor Ort



Luftbild

2. Zur Aufgabenstellung

Die Festsetzungen zur baulichen Dichte in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67, also zur zulässigen maximalen Grundfläche und zur zulässigen maximalen Geschossfläche, wurden als „Bandfestsetzungen“ für insgesamt neun verschiedene Quartiere des kleinen Baugebietes Am Kratt getroffen.

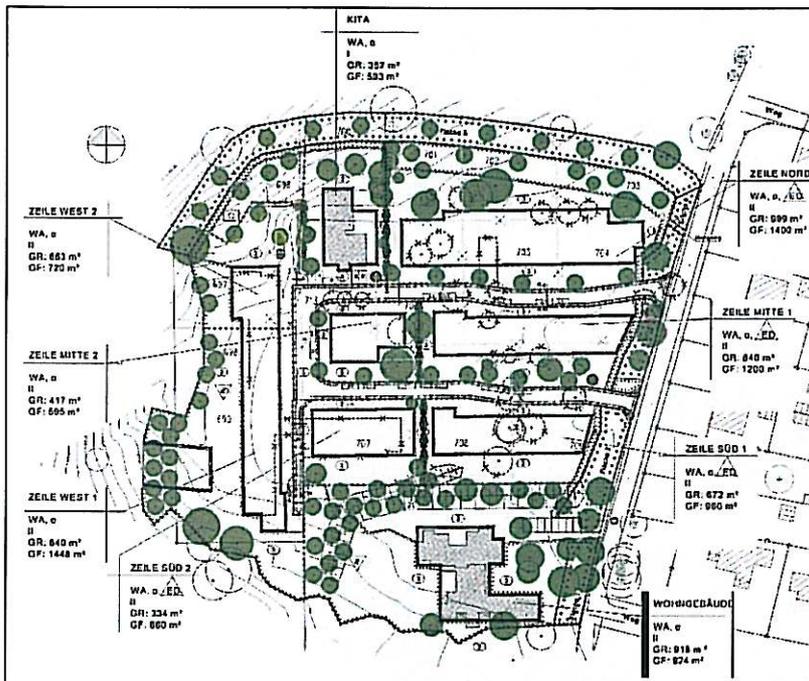
Im Rahmen dieser Festsetzungen sind immer für mehrere zukünftige Baugrundstücke eine „additiv“ maximal zukünftige Grundfläche und Geschossfläche festgesetzt.

So ist beispielsweise für die „Zeile Nord“ eine zulässige Grundfläche von 999 m² festgelegt, die sich real (nunmehr nach den Bauaktivitäten) auf 12 Grundstücke verteilen muss. Gleiches gilt für die Geschossfläche für diesen Bereich, hier liegt die additive Obergrenze bei 1.400 m².

Dichte-Festsetzungen

Additiver Faktor

Beispiel „Zeile Nord“



Planfassung 1. Änd.
des BP 67

Diese zulässige Form der Festsetzungen erschwert jedoch eine transparente Darstellung gegenüber den Grundeigentümern, in welchem Ausmaß tatsächlich gebaut werden darf. Insbesondere gilt dies für die zeitlich späteren Bauaktivitäten sowie für spätere gewünschte untergeordnete Anbauten.

Wenig Transparenz

Daher soll nun im Vergleich von bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung und tatsächlich gebauten Gebäudebestand neue Regelungen zur zulässigen Baudichte getroffen werden, die einerseits eindeutig und nachvollziehbar für jeden einzelnen Bauwilligen sind und andererseits auch leichte Erweiterungen durch Anbauten möglich machen sollen.

3. Bauaktenauswertung

Flurstück 830 (Am Kraft 2)

Lage des Grundstücks

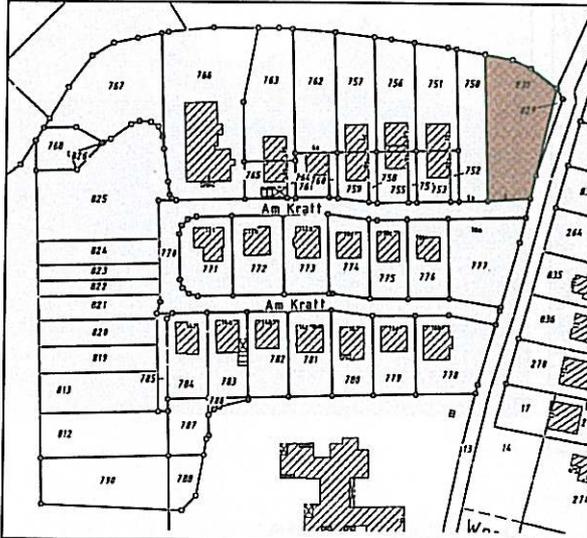
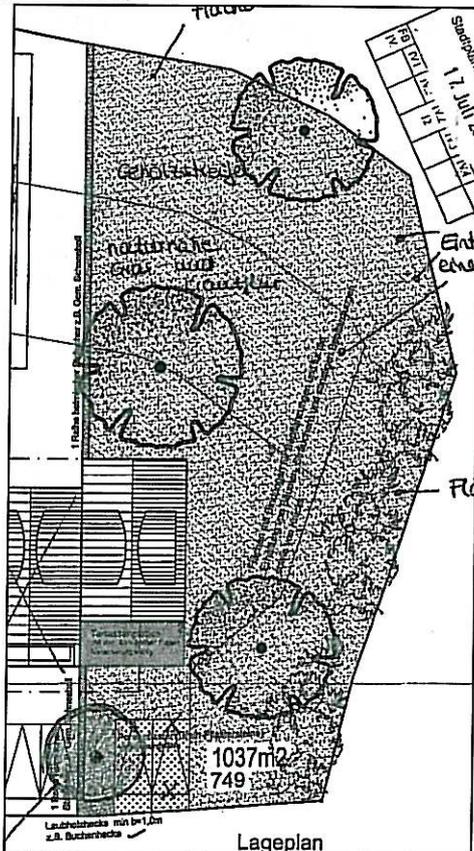


Photo
(rechte Doppelhaushälfte)



Kopie Bauakte



Auswertung Bauakte

Grundfläche Wohnhaus: 77,0 m²
 Sonstige Grundfläche: 30,9 m²
Grundfläche gesamt: 107,8 m²
 (GRZ: 0,10)

Anzahl Vollgeschosse: 2
 Grundstücksgröße: 1.037 m²

GF – Vollgeschoss(e): 154,0 m²
 GF – sonstige Geschosse: 50,6 m²
Geschossfläche, ges.: 204,6 m²
 (GFZ: 0,20)

Flurstück 750 (Am Kraft 2a)

Lage des Grundstücks

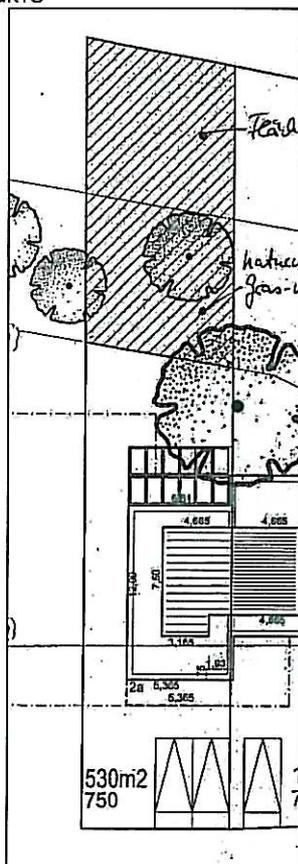


Photo

(linke Doppelhaushälfte)



Kopie Bauakte



Auswertung Bauakte

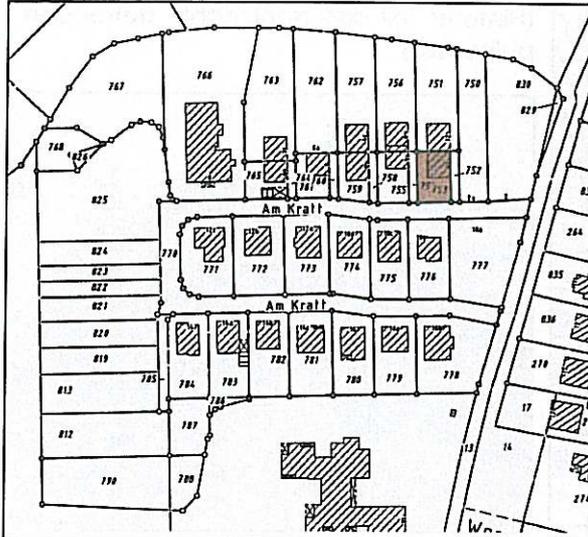
Grundfläche Wohnhaus: 82,6 m²
 Sonstige Grundfläche: 30,7 m²
Grundfläche gesamt: 113,3 m²
 (GRZ: 0,21)

Anzahl Vollgeschosse: 2
 Grundstücksgröße: 530,0 m²

GF – Vollgeschoss(e): 166,6 m²
 GF – sonstige Geschosse: 32,7 m²
Geschossfläche, ges.: 199,3 m²
 (GFZ: 0,38)

Flurstück 753 (Am Kratt 2b)

Lage des Grundstücks

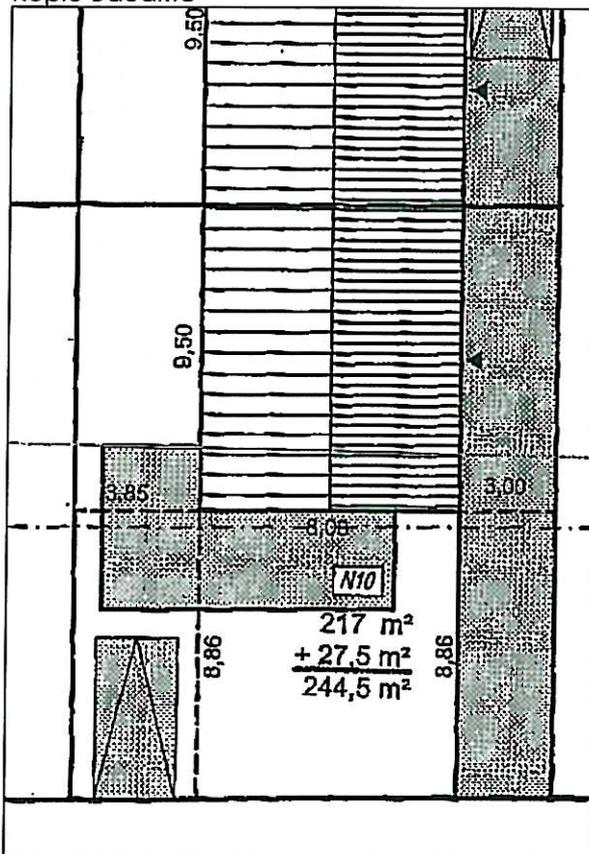


Photo

(Vorderer Teil des „senkrecht“ stehenden Doppelhauses)



Kopie Bauakte



Auswertung Bauakte

Grundfläche Wohnhaus: 76,0 m²
 Sonstige Grundfläche: 40,0 m²
Grundfläche gesamt: 116,0 m²
 (GRZ: 0,47)

Anzahl Vollgeschosse: 1
 Grundstücksgröße: 244,5 m²

GF – Vollgeschoss(e): 76,0 m²
 GF – sonstige Geschosse: 55,2 m²
Geschossfläche, ges.: 131,2 m²
 (GFZ: 0,54)

Flurstück 751 und 752 (Am Kraft 2c)

Lage des Grundstücks

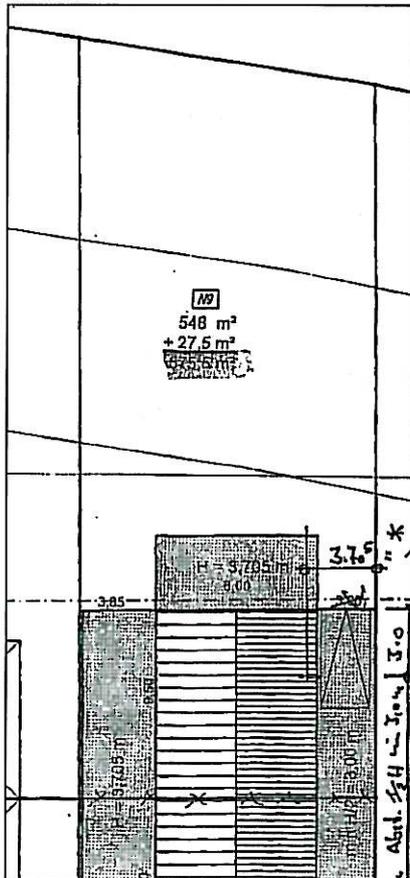


Photo

(Hinterer Teil des „senkrecht“ stehenden Doppelhauses)



Kopie Bauakte



Auswertung Bauakte

Grundfläche Wohnhaus: 76,0 m²
 Sonstige Grundfläche: 40,0 m²
Grundfläche gesamt: 116,0 m²
 (GRZ: 0,20)

Anzahl Vollgeschosse: 1
 Grundstücksgröße: 575,5 m²

GF – Vollgeschoss(e): 76,0 m²
 GF – sonstige Geschosse: 55,2 m²
Geschossfläche, ges.: 131,2 m²
 (GFZ: 0,23)

Flurstück 755 (Am Kraft 4)

Lage des Grundstücks

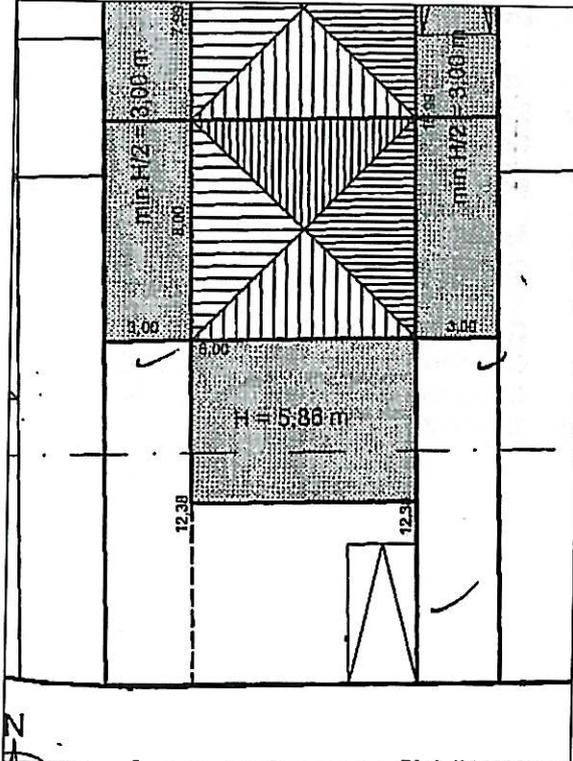


Photo

(Vorderer Teil des „senkrecht“ stehenden Doppelhauses)



Kopie Bauakte



Auswertung Bauakte

(Grundflächenberechnung liegt nur für das komplette Doppelhaus vor)

Grundfläche Wohnhaus: 127,9 m²
 Sonstige Grundfläche: 95,1 m²
Grundfläche gesamt: 223,0 m²
 (GRZ: 0,27)

Anzahl Vollgeschosse: 2
 Grundstücksgröße: 835,0 m²

GF – Vollgeschoss(e): 255,8 m²
 GF – sonstige Geschosse: 0,0 m²
Geschossfläche, ges.: 255,8 m²
 (GFZ: 0,31)

Flurstück 754 und 756 (Am Kraft 4a)

Lage des Grundstücks

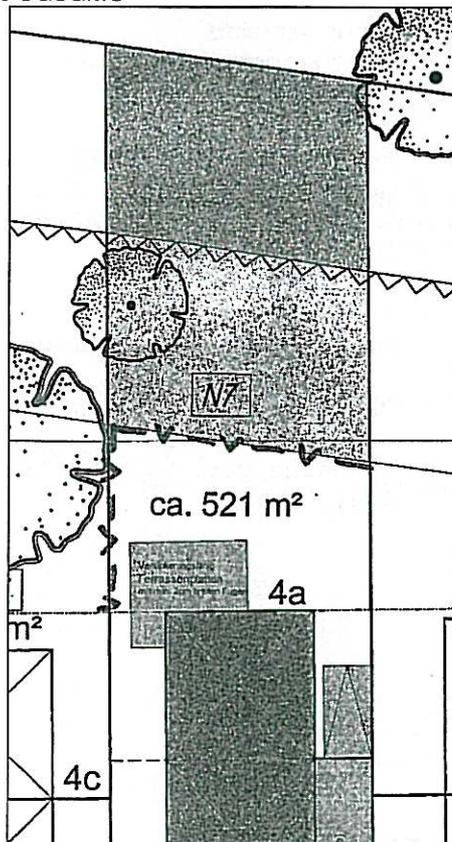


Photo

(Hinterer Teil des „senkrecht“ stehenden Doppelhauses)



Kopie Bauakte



Auswertung Bauakte

(Grundflächenberechnung liegt nur für das komplette Doppelhaus vor)

Grundfläche Wohnhaus:	127,9 m ²
Sonstige Grundfläche:	<u>95,1 m²</u>
Grundfläche gesamt:	223,0 m²
(GRZ: 0,27)	

Anzahl Vollgeschosse:	2
Grundstücksgröße:	835,0 m ²

GF – Vollgeschoss(e):	255,8 m ²
GF – sonstige Geschosse:	<u>0,0 m²</u>
Geschossfläche, ges.:	255,8 m²
(GFZ: 0,31)	

Flurstück 759 (Am Kratt 4b)

Lage des Grundstücks

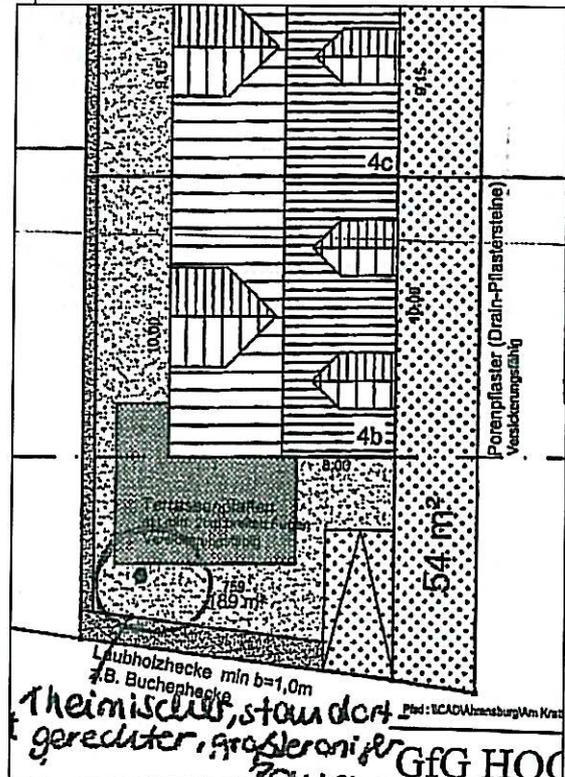


Photo

(Vorderer Teil des „senkrecht“ stehenden Doppelhauses)



Kopie Bauakte



Auswertung Bauakte

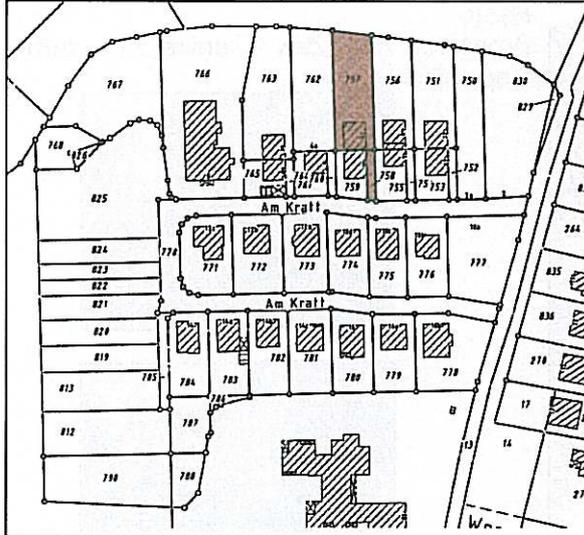
Grundfläche Wohnhaus: 80,0 m²
 Sonstige Grundfläche: 12,9 m²
Grundfläche gesamt: 92,9 m²
 (GRZ: 0,43)

Anzahl Vollgeschoße: 1
 Grundstücksgröße: 216,0 m²

GF – Vollgeschoss(e): 80,0 m²
 GF – sonstige Geschosse: 44,9 m²
Geschossfläche, ges.: 124,9 m²
 (GFZ: 0,58)

Flurstück 757 (Am Kraft 4c)

Lage des Grundstücks

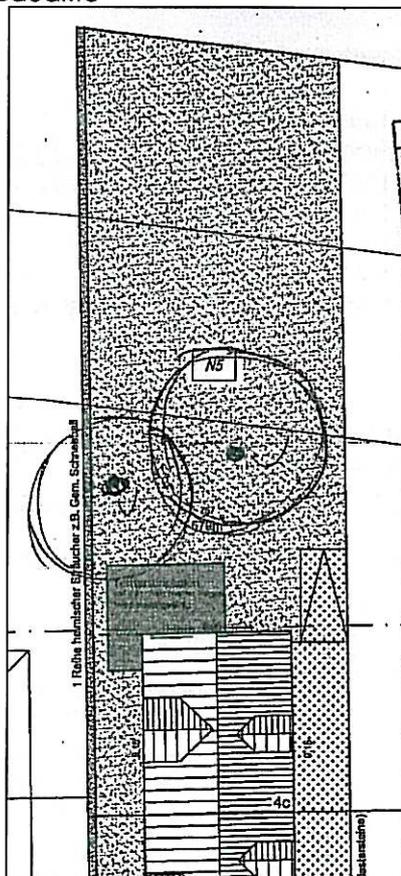


Photo

(Hinterer Teil des „senkrecht“ stehenden Doppelhauses)



Kopie Bauakte



Auswertung Bauakte

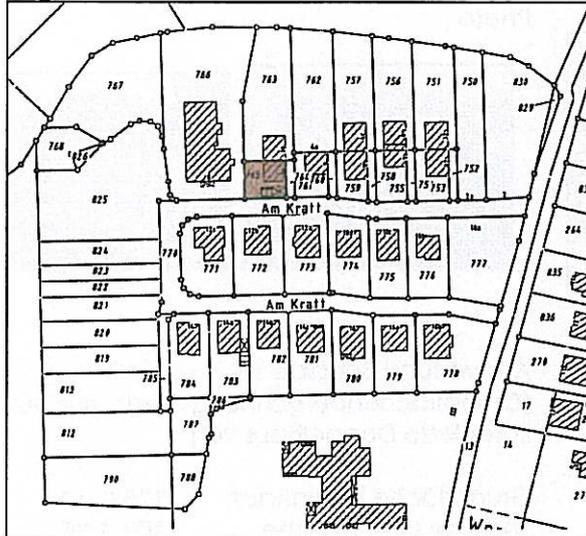
Grundfläche Wohnhaus: 78,0 m²
 Sonstige Grundfläche: 40,0 m²
Grundfläche gesamt: 118,0 m²
 (GRZ: 0,19)

Anzahl Vollgeschosse: 1
 Grundstücksgröße: 606,0 m²

GF – Vollgeschoss(e): 78,0 m²
 GF – sonstige Geschosse: 46,7 m²
Geschossfläche, ges.: 124,7 m²
 (GFZ: 0,21)

Flurstück 765 (Am Kraft 6b)

Lage des Grundstücks

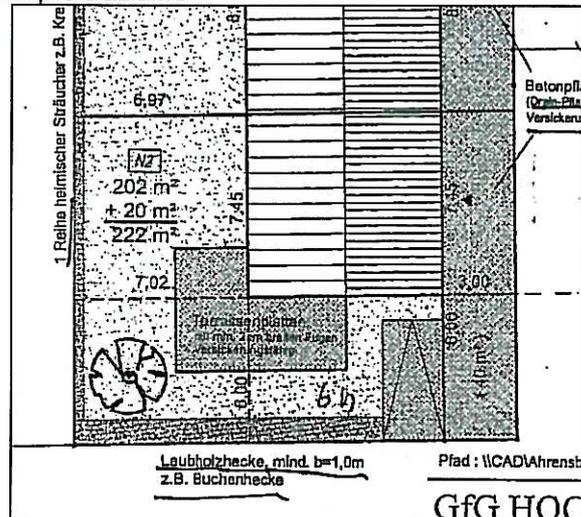


Photo

(Vorderer Teil des „senkrecht“ stehenden Doppelhauses)



Kopie Bauakte



Auswertung Bauakte

Grundfläche Wohnhaus: 59,3 m²
 Sonstige Grundfläche: 32,5 m²
Grundfläche gesamt: 91,8 m²
 (GRZ: 0,41)

Anzahl Vollgeschosse: 2
 Grundstücksgröße: 222,0 m²

GF – Vollgeschoss(e): 119,2 m²
 GF – sonstige Geschosse: 33,9 m²
Geschossfläche, ges.: 153,1 m²
 (GFZ: 0,69)

Flurstück 777 (Am Kraft 10a)

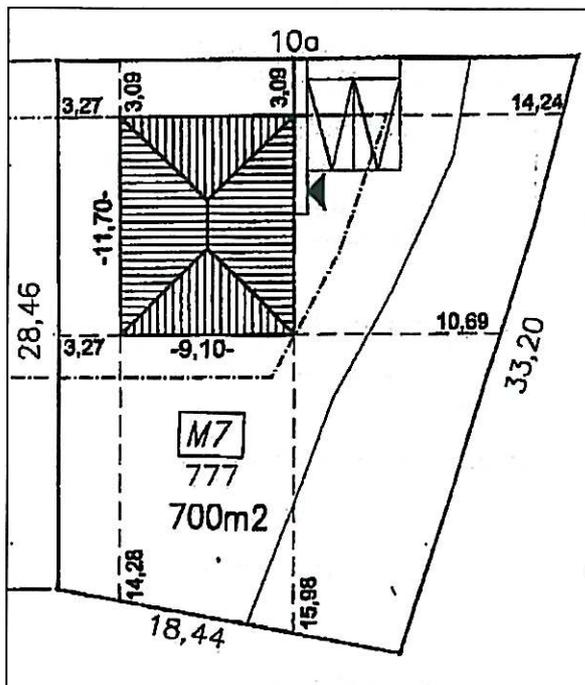
Lage des Grundstücks



Photo

(bauliches Vorhaben wurde noch nicht umgesetzt, jedoch liegt eine Baugenehmigung vor)

Kopie Bauakte



Auswertung Bauakte

Grundfläche Wohnhaus:	106,5 m ²
Sonstige Grundfläche:	<u>36,4 m²</u>
Grundfläche gesamt:	142,9 m²
(GRZ: 0,20)	
Anzahl Vollgeschosse:	2
Grundstücksgröße:	700,0 m ²
GF – Vollgeschoss(e):	212,9 m ²
GF – sonstige Geschosse:	<u>0,0 m²</u>
Geschossfläche, ges.:	212,9 m²
(GFZ: 0,30)	

Flurstück 776 (Am Kraft 10b)

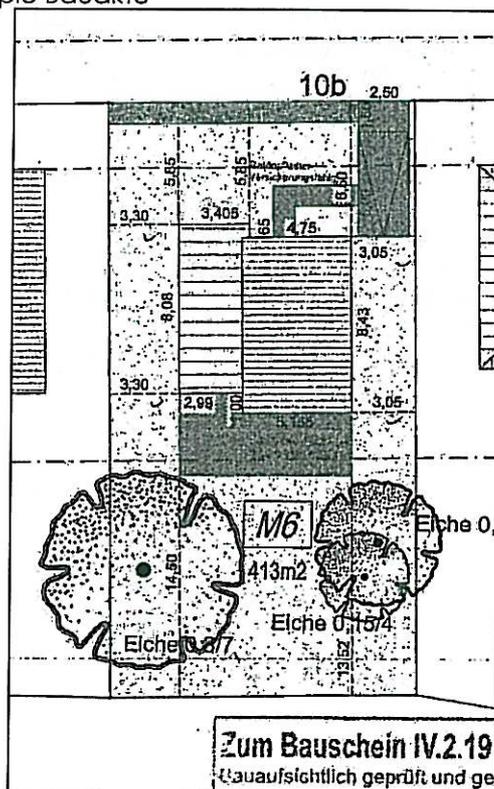
Lage des Grundstücks



Photo



Kopie Bauakte



Auswertung Bauakte

Grundfläche Wohnhaus: 67,9 m²
 Sonstige Grundfläche: 16,3 m²
Grundfläche gesamt: 84,2 m²
 (GRZ: 0,20)

Anzahl Vollgeschosse: 2
 Grundstücksgröße: 413,0 m²

GF – Vollgeschoss(e): 135,9 m²
 GF – sonstige Geschosse: 0,0 m²
Geschossfläche, ges.: 135,9 m²
 (GFZ: 0,33)

Flurstück 775 (Am Krall 10c)

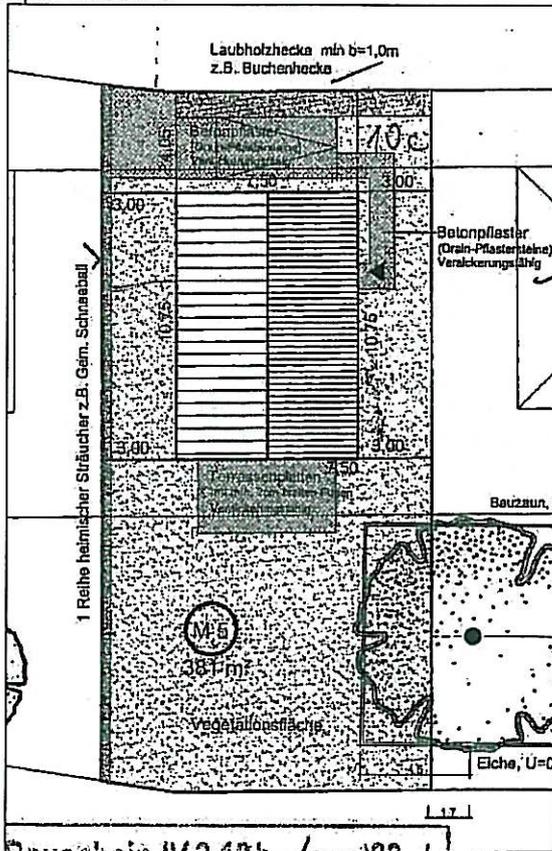
Lage des Grundstücks



Photo



Kopie Bauakte



Auswertung Bauakte

Grundfläche Wohnhaus: 80,6 m²
 Sonstige Grundfläche: 26,0 m²
Grundfläche gesamt: 106,6 m²
 (GRZ: 0,28)

Anzahl Vollgeschosse: 1
 Grundstücksgröße: 381,0 m²

GF – Vollgeschoss(e): 80,6 m²
 GF – sonstige Geschosse: 65,5 m²
Geschossfläche, ges.: 146,1 m²
 (GFZ: 0,38)

Flurstück 774 (Am Kraft 10d)

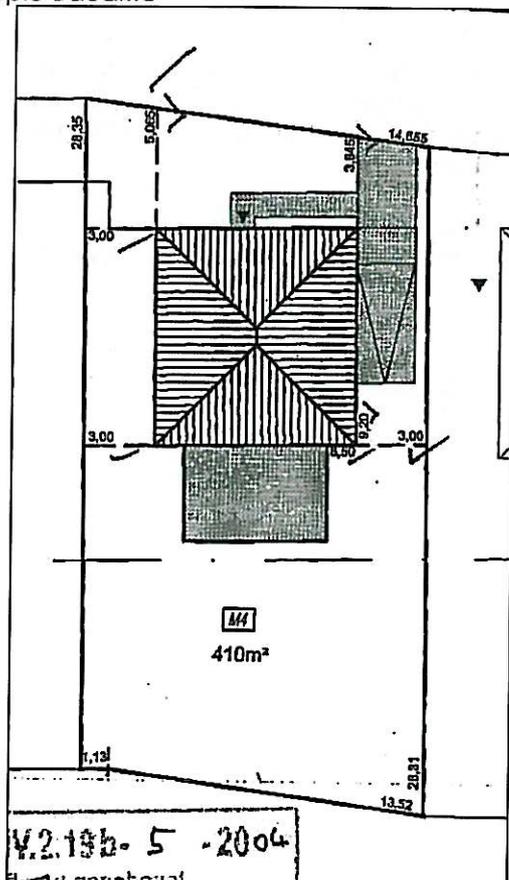
Lage des Grundstücks



Photo



Kopie Bauakte



Auswertung Bauakte

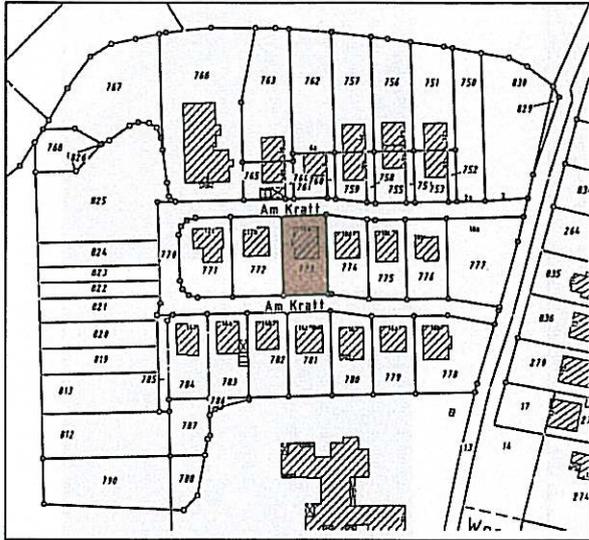
Grundfläche Wohnhaus: 78,2 m²
 Sonstige Grundfläche: 25,1 m²
Grundfläche gesamt: 103,3 m²
 (GRZ: 0,25)

Anzahl Vollgeschosse: 2
 Grundstücksgröße: 410,0 m²

GF – Vollgeschoss(e): 156,4 m²
 GF – sonstige Geschosse: 0,0 m²
Geschossfläche, ges.: 156,4 m²
 (GFZ: 0,38)

Flurstück 773 (Am Kraft 12a)

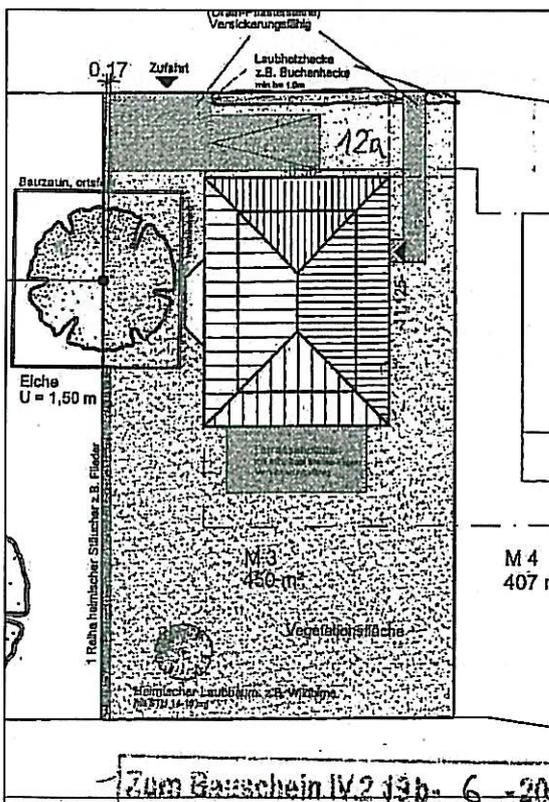
Lage des Grundstücks



Photo



Kopie Bauakte



Auswertung Bauakte

Grundfläche Wohnhaus:	94,6 m ²
Sonstige Grundfläche:	23,0 m ²
Grundfläche gesamt:	117,6 m²
(GRZ: 0,26)	
Anzahl Vollgeschosse:	1
Grundstücksgröße:	450,0 m ²
GF – Vollgeschoss(e):	94,6 m ²
GF – sonstige Geschosse:	82,6 m ²
Geschossfläche, ges.:	177,2 m²
(GFZ: 0,39)	

Flurstück 772 (Am Kraft 12b)

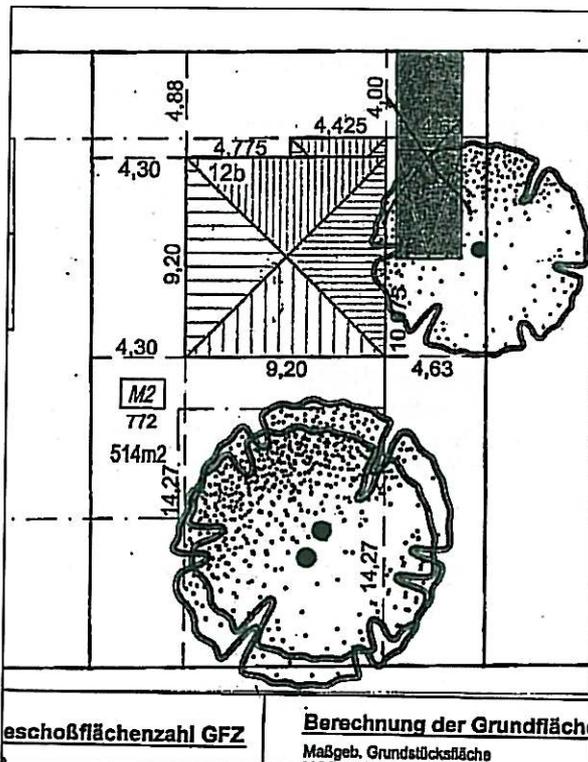
Lage des Grundstücks



Photo



Kopie Bauakte

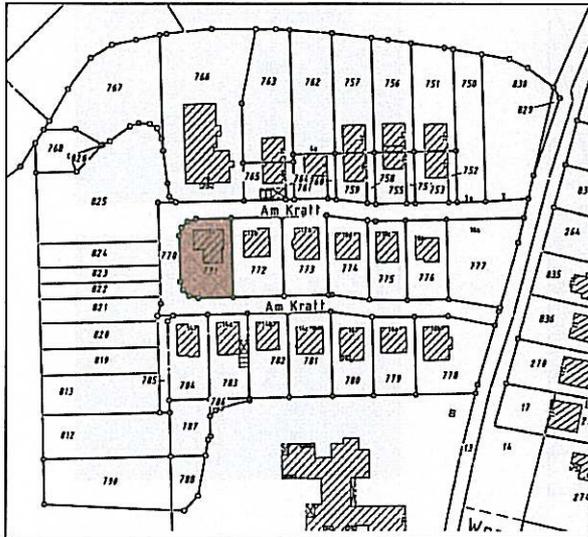


Auswertung Bauakte

Grundfläche Wohnhaus:	88,5 m ²
Sonstige Grundfläche:	28,7 m ²
Grundfläche gesamt:	117,2 m²
(GRZ: 0,23)	
Anzahl Vollgeschosse:	2
Grundstücksgröße:	514,0 m ²
GF – Vollgeschoss(e):	173,1 m ²
GF – sonstige Geschosse:	0,0 m ²
Geschossfläche, ges.:	173,1 m²
(GFZ: 0,34)	

Flurstück 771 (Am Kraft 12c)

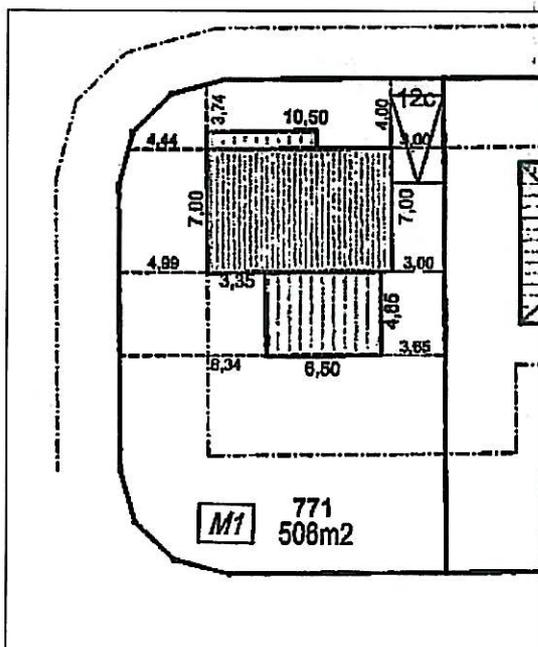
Lage des Grundstücks



Photo



Kopie Bauakte



Auswertung Bauakte

Grundfläche Wohnhaus: 105,0 m²
 Sonstige Grundfläche: 18,0 m²
Grundfläche gesamt: 123,0 m²
 (GRZ: 0,24)

Anzahl Vollgeschosse: 1
 Grundstücksgröße: 506,0 m²

GF – Vollgeschoss(e): 105,0 m²
 GF – sonstige Geschosse: 60,8 m²
Geschossfläche, ges.: 165,8 m²
 (GFZ: 0,33)

Flurstück 784 (Am Kratt 14)

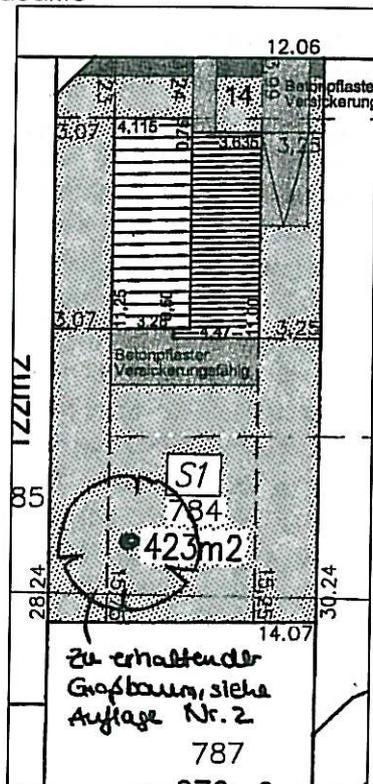
Lage des Grundstücks

Photo



Kopie Bauakte

Auswertung Bauakte



Grundfläche Wohnhaus: 86,7 m²
 Sonstige Grundfläche: 28,0 m²
Grundfläche gesamt: 114,7 m²
 (GRZ: 0,27)

Anzahl Vollgeschosse: 2
 Grundstücksgröße: 423,0 m²

GF – Vollgeschoss(e): 173,4 m²
 GF – sonstige Geschosse: 0,0 m²
Geschossfläche, ges.: 173,4 m²
 (GFZ: 0,41)

Flurstück 783 (Am Kraft 14a)

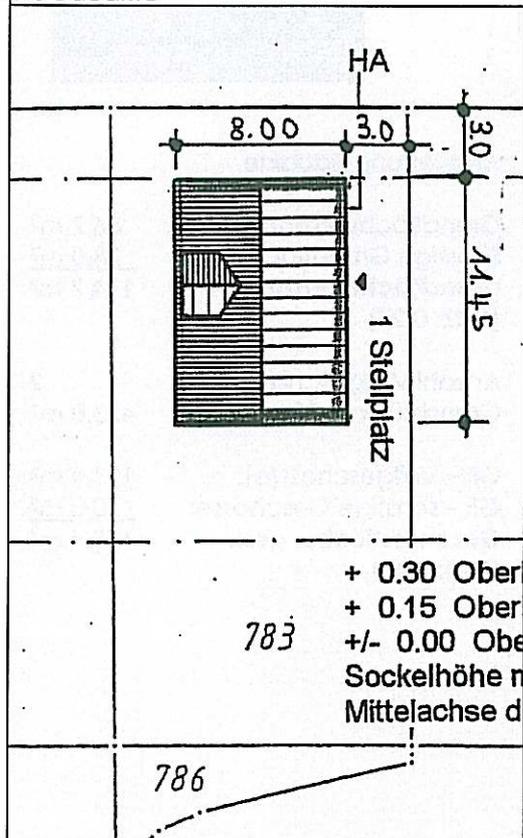
Lage des Grundstücks



Photo



Kopie Bauakte



Auswertung Bauakte

Grundfläche Wohnhaus:	91,6 m ²
Sonstige Grundfläche:	<u>27,0 m²</u>
Grundfläche gesamt:	118,6 m²
(GRZ: 0,26)	
Anzahl Vollgeschosse:	1
Grundstücksgröße:	464,0 m ²
GF – Vollgeschoss(e):	91,6 m ²
GF – sonstige Geschosse:	<u>62,2 m²</u>
Geschossfläche, ges.:	153,8 m²
(GFZ: 0,33)	

Flurstück 782 (Am Kraft 14b)

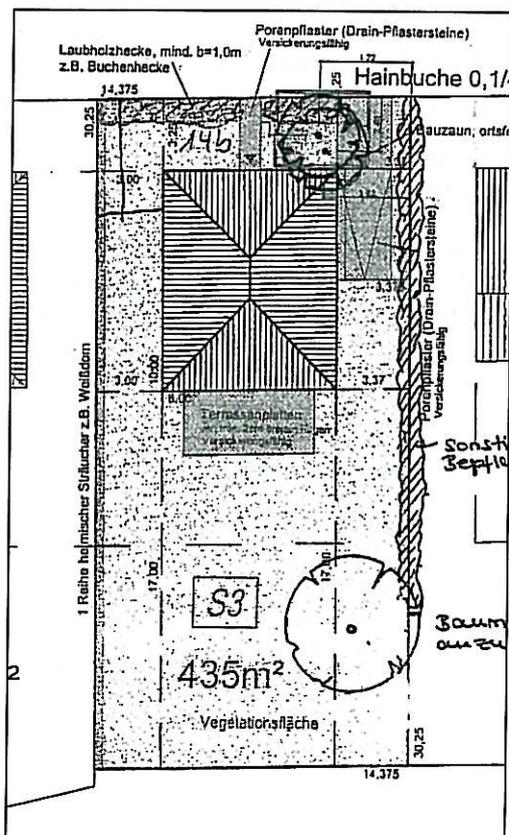
Lage des Grundstücks



Photo



Kopie Bauakte



Auswertung Bauakte

Grundfläche Wohnhaus:	80,0 m ²
Sonstige Grundfläche:	20,6 m ²
Grundfläche gesamt:	100,6 m²
(GRZ: 0,23)	

Anzahl Vollgeschosse:	2
Grundstücksgröße:	435,0 m ²

GF – Vollgeschoss(e):	160,0 m ²
GF – sonstige Geschosse:	0,0 m ²
Geschossfläche, ges.:	160,0 m²
(GFZ: 0,37)	

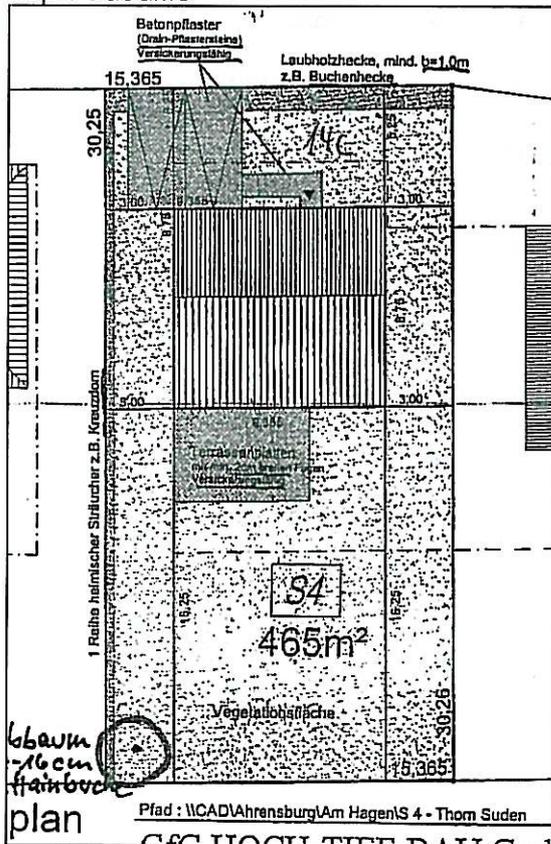
Flurstück 781 (Am Kraft 14c)

Lage des Grundstücks

Photo



Kopie Bauakte



Auswertung Bauakte

Grundfläche Wohnhaus: 87,8 m²
Sonstige Grundfläche: 25,0 m²
Grundfläche gesamt: 112,8 m²
(GRZ: 0,24)

Anzahl Vollgeschosse: 2
Grundstücksgröße: 465,0 m²

GF – Vollgeschoss(e): 169,7 m²
GF – sonstige Geschosse: 0,0 m²
Geschossfläche, ges.: 169,7 m²
(GFZ: 0,36)

Flurstück 780 (Am Kraft 16)

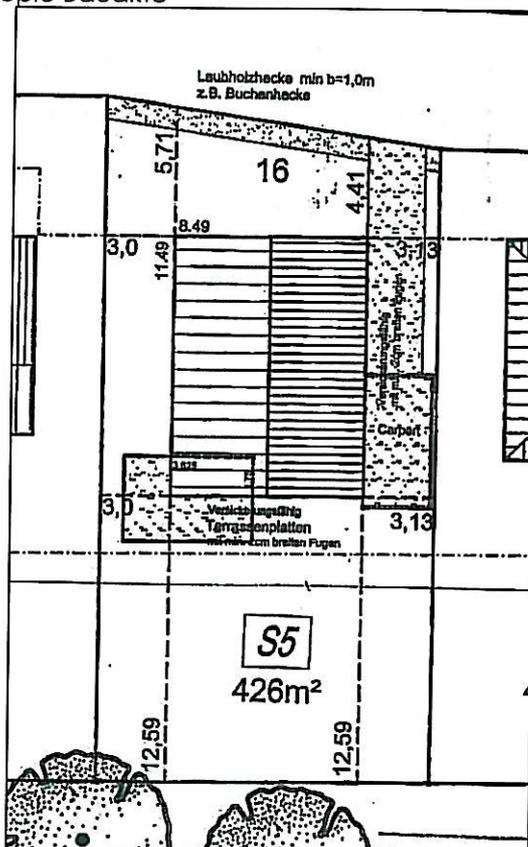
Lage des Grundstücks

Photo



Kopie Bauakte

Auswertung Bauakte



Grundfläche Wohnhaus:	91,2 m ²
Sonstige Grundfläche:	43,5 m ²
Grundfläche gesamt:	134,7 m²
(GRZ: 0,32)	

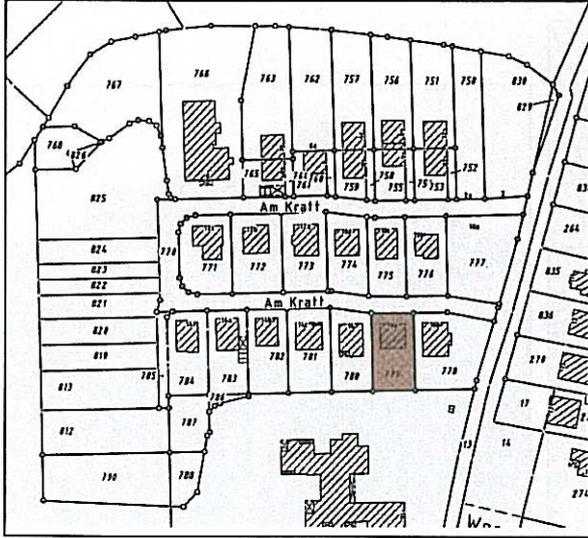
Anzahl Vollgeschosse:	1
Grundstücksgröße:	426,0 m ²

GF – Vollgeschoss(e):	91,2 m ²
GF – sonstige Geschosse:	79,8 m ²
Geschossfläche, ges.:	171,0 m²
(GFZ: 0,40)	

Flurstück 779 (Am Kraft 16a)

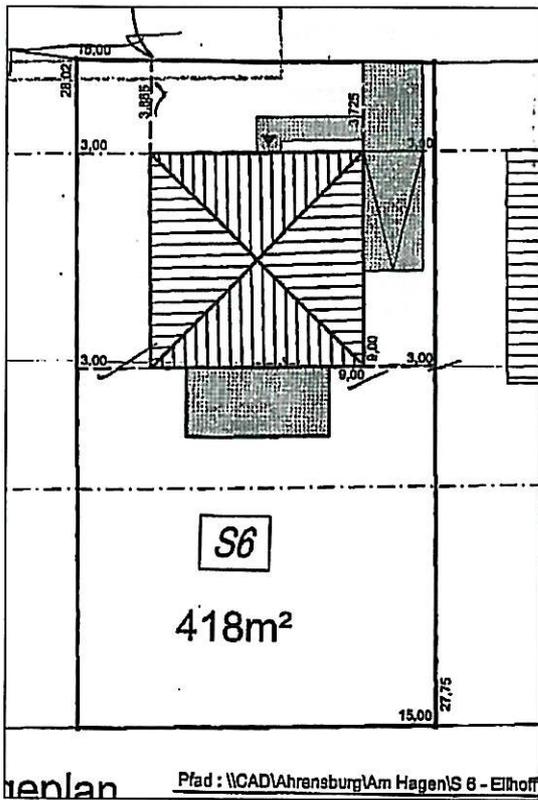
Lage des Grundstücks

Photo



Kopie Bauakte

Auswertung Bauakte



Grundfläche Wohnhaus: 81,0 m²
 Sonstige Grundfläche: 21,8 m²
Grundfläche gesamt: 102,8 m²
 (GRZ: 0,25)

Anzahl Vollgeschosse: 2
 Grundstücksgröße: 418,0 m²

GF – Vollgeschoss(e): 255,8 m²
 GF – sonstige Geschosse: 0,0 m²
Geschossfläche, ges.: 255,8 m²
 (GFZ: 0,31)

Flurstück 778 (Am Kraft 16b)

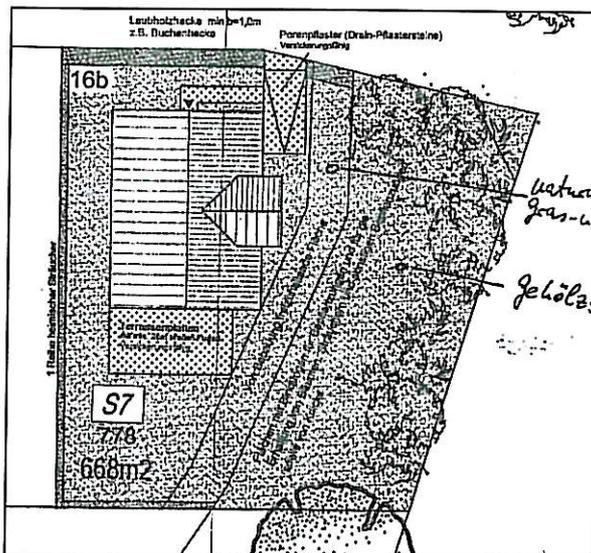
Lage des Grundstücks

Photo



Kopie Bauakte

Auswertung Bauakte



Grundfläche Wohnhaus: 112,6 m²
 Sonstige Grundfläche: 14,6 m²
Grundfläche gesamt: 127,2 m²
 (GRZ: 0,19)

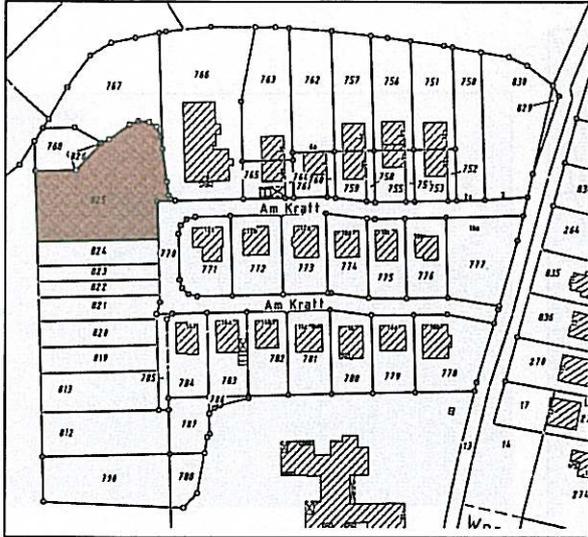
Anzahl Vollgeschosse: 2
 Grundstücksgröße: 668,0 m²

GF – Vollgeschoss(e): 225,2 m²
 GF – sonstige Geschosse: 0,0 m²
Geschossfläche, ges.: 225,2 m²
 (GFZ: 0,34)

Flurstück 825 (Am Kraft 8a)

Lage des Grundstücks

Photo



Kopie Bauakte

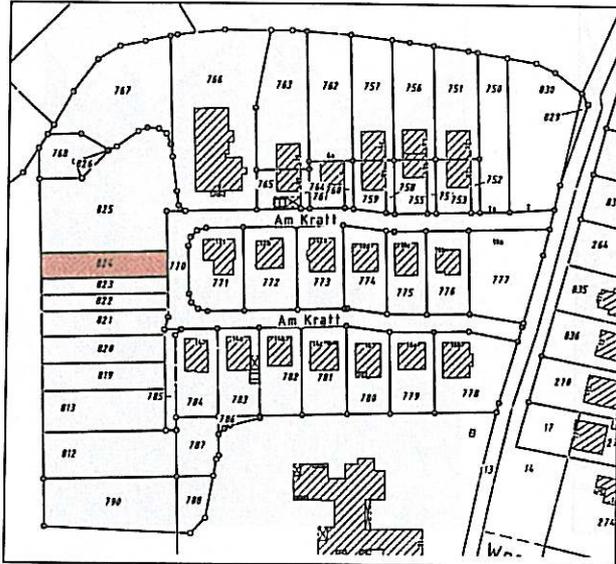
Auswertung Bauakte

Ist noch unbebaut

Ist noch unbebaut

Flurstück 824 (Am Kraft 8b)

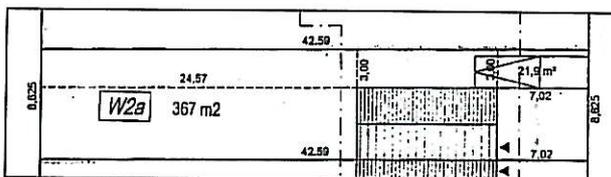
Lage des Grundstücks



Photo



Kopie Bauakte



Auswertung Bauakte

Grundfläche Wohnhaus:	61,9 m ²
Sonstige Grundfläche:	21,9 m ²
Grundfläche gesamt:	83,8 m²
(GRZ: 0,23)	

Anzahl Vollgeschosse:	2
Grundstücksgröße:	367,0 m ²

GF – Vollgeschoss(e):	123,8 m ²
GF – sonstige Geschosse:	20,9 m ²
Geschossfläche, ges.:	144,7 m²
(GFZ: 0,39)	

Flurstück 823 (Am Kraft 8c)

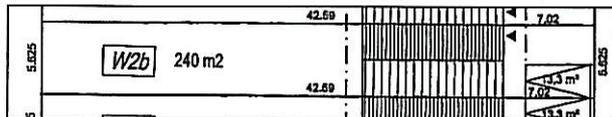
Lage des Grundstücks



Photo



Kopie Bauakte



Auswertung Bauakte

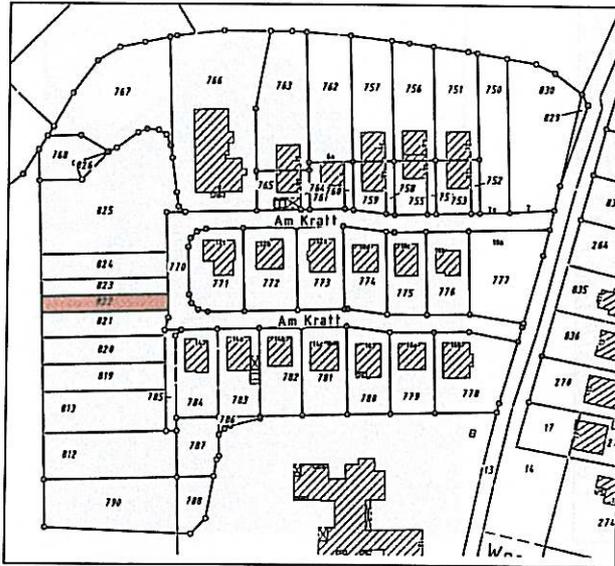
Grundfläche Wohnhaus:	61,9 m ²
Sonstige Grundfläche:	13,3 m ²
Grundfläche gesamt:	75,2 m²
(GRZ: 0,31)	

Anzahl Vollgeschosse:	2
Grundstücksgröße:	240,0 m ²

GF – Vollgeschoss(e):	123,8 m ²
GF – sonstige Geschosse:	41,0 m ²
Geschossfläche, ges.:	164,8 m²
(GFZ: 0,69)	

Flurstück 822 (Am Kraft 8d)

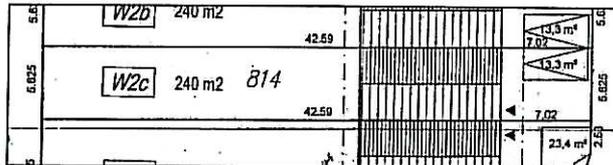
Lage des Grundstücks



Photo



Kopie Bauakte



Auswertung Bauakte

Grundfläche Wohnhaus: 61,9 m²
 Sonstige Grundfläche: 13,3 m²
Grundfläche gesamt: 75,2 m²
 (GRZ: 0,31)

Anzahl Vollgeschosse: 2
 Grundstücksgröße: 240,0 m²

GF – Vollgeschoss(e): 123,8 m²
 GF – sonstige Geschosse: 41,0 m²
Geschossfläche, ges.: 164,8 m²
 (GFZ: 0,69)

Flurstück 821 (Am Kraft 8e)

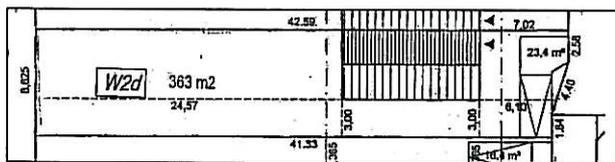
Lage des Grundstücks



Photo



Kopie Bauakte



Auswertung Bauakte

Grundfläche Wohnhaus:	61,9 m ²
Sonstige Grundfläche:	23,4 m ²
Grundfläche gesamt:	85,3 m²
(GRZ: 0,23)	

Anzahl Vollgeschosse:	2
Grundstücksgröße:	363,0 m ²

GF – Vollgeschoss(e):	123,8 m ²
GF – sonstige Geschosse:	20,9 m ²
Geschossfläche, ges.:	144,7 m²
(GFZ: 0,40)	

Flurstück 820 (Am Kratt 8f)

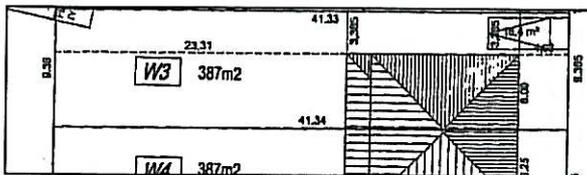
Lage des Grundstücks



Photo
(Doppelhaushälfte, rechte Seite)



Kopie Bauakte



Auswertung Bauakte

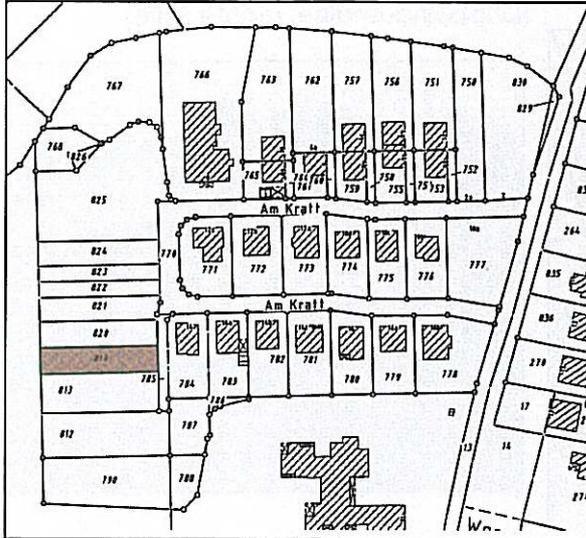
Grundfläche Wohnhaus: 84,0 m²
 Sonstige Grundfläche: 16,4 m²
Grundfläche gesamt: 100,4 m²
 (GRZ: 0,24)

Anzahl Vollgeschosse: 2
 Grundstücksgröße: 417,5 m²

GF – Vollgeschoss(e): 156,0 m²
 GF – sonstige Geschosse: 0,0 m²
Geschossfläche, ges.: 156,0 m²
 (GFZ: 0,37)

Flurstück 819 (Am Kraft 8g)

Lage des Grundstücks

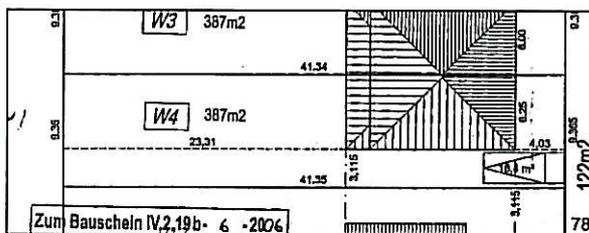


Photo

(Doppelhaushälfte, linke Seite)



Kopie Bauakte

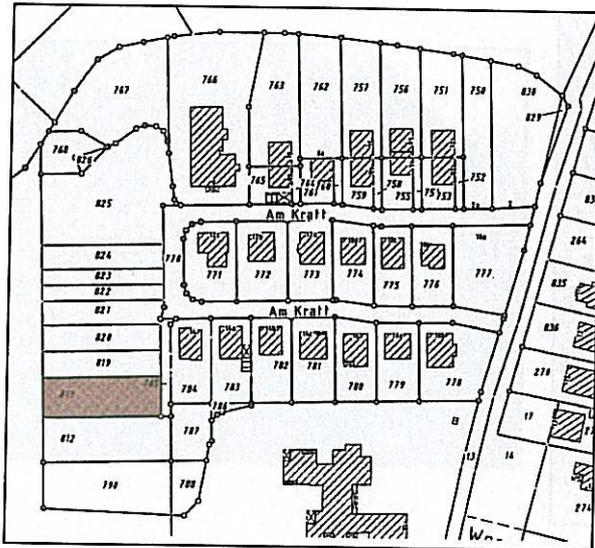


Auswertung Bauakte

Grundfläche Wohnhaus:	96,8 m ²
Sonstige Grundfläche:	41,4 m ²
Grundfläche gesamt:	138,2 m²
(GRZ: 0,33)	
Anzahl Vollgeschosse:	2
Grundstücksgröße:	417,5 m ²
GF – Vollgeschoss(e):	162,5 m ²
GF – sonstige Geschosse:	0,0 m ²
Geschossfläche, ges.:	162,5 m²
(GFZ: 0,39)	

Flurstück 813 (Am Kraft 8h)

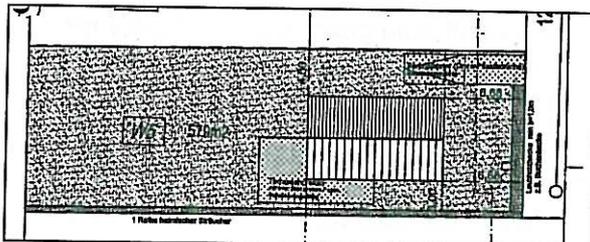
Lage des Grundstücks



Photo



Kopie Bauakte

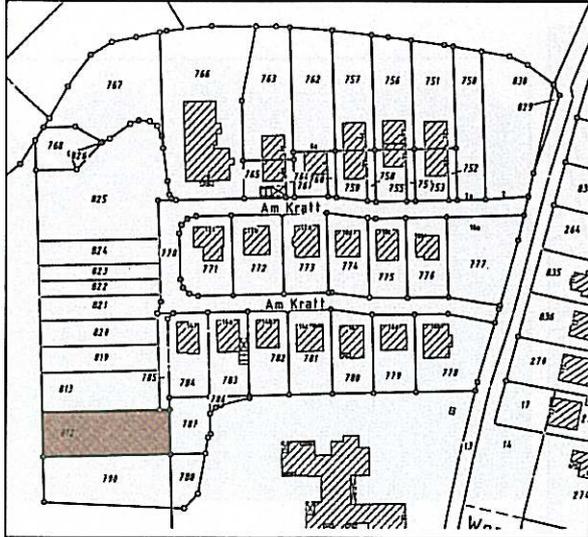


Auswertung Bauakte

Grundfläche Wohnhaus:	79,5 m ²
Sonstige Grundfläche:	<u>12,5 m²</u>
Grundfläche gesamt:	92,0 m²
(GRZ: 0,15)	
Anzahl Vollgeschoße:	2
Grundstücksgröße:	609,5 m ²
GF – Vollgeschoss(e):	158,9 m ²
GF – sonstige Geschosse:	<u>0,0 m²</u>
Geschossfläche, ges.:	158,9 m²
(GFZ: 0,26)	

Flurstück 812 (Am Kraft 8i)

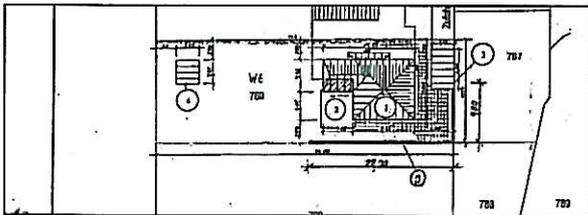
Lage des Grundstücks



Photo



Kopie Bauakte



Auswertung Bauakte

Grundfläche Wohnhaus: 112,3 m²
 Sonstige Grundfläche: 107,3 m²
Grundfläche gesamt: **219,6 m²**
 (GRZ: 0,30)

Anzahl Vollgeschosse: 2
 Grundstücksgröße: 728,0 m²

GF – Vollgeschoss(e): 218,2 m²
 GF – sonstige Geschosse: 0,0 m²
Geschossfläche, ges.: **218,2 m²**
 (GFZ: 0,30)