



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 45/2007

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Nein	12.03.07			
Gemeinderat	Ja	26.03.07			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Waldseerstraße/Mühlweg/Wiesenstraße"

a) Bericht von der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

b) Billigung des Regelwerkentwurfes

I. Beschlussantrag

Der aus Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften bestehende Regelwerkentwurf „Waldseer-Str./Mühlweg/Wiesenstraße“ wird zur öffentlichen Auslegung gebilligt. Maßgebend ist der Plan Nr. 883/42 vom 21.02.2007 Index A.

II. Begründung

1. Allgemeines:

Wesentliches Ziel der Planung ist die städtebauliche Neuordnung eines bestehenden Wohngebietes der 20er und 30er Jahre. Darüber hinaus will sie die städtebaulichen Rahmenbedingungen definieren für einen Neubau, der an die Stelle der zum Abriss vorgesehenen Wohngebäude Saarstraße 18, 19 und 20 treten soll. Schließlich soll die Planung einen Bebauungsplan aus dem Jahre 1972 aufheben, welcher zur Verbreiterung der Waldseer Straße den Abriss einiger Gebäude vorsah.

2. Beschluss- und Verfahrensstand:

Auf die Drucksache Nr. 136/2006 hat der Gemeinderat nach Vorberatung im Bauausschuss und gem. dessen Empfehlung am 05.10.2006 das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Eine vorgezogene Bürgerbeteiligung hat noch nicht stattgefunden, d. h. die Planung wurde den Betroffenen bislang noch nicht vorgestellt. Sie hatten demzufolge auch noch keine Gelegenheit, sich zum Planentwurf zu äußern und diesen mit der Verwaltung zu erörtern.

Das Verfahren soll entsprechend dem am 1. Januar 2007 in Kraft getretenen „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ betrieben werden. Danach können Bebauungspläne, die der Innenentwicklung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der

Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt werden. Die Verfahrensbeschleunigung ist darin zu sehen, dass auf eine vorgezogene Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann, ebenso ist es ausreichend, wenn die Träger öffentlicher Belange während der einmonatigen öffentlichen Auslegung Gelegenheit erhalten, zur Planung Stellung zu nehmen. Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung, auf seiner Grundlage zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft sind auch nicht als ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen.

3. Vorzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planung möglicherweise tangiert sein konnte, war ein Rahmenplan zur Stellungnahme überlassen worden.

Das **Amt für Immissions- und Arbeitsschutz** empfahl in einer ersten Stellungnahme, die Lärmsituation von einer sachkundigen Stelle beurteilen zu lassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach einer schalltechnischen Untersuchung, welche das Stadtplanungsamt zwischenzeitlich durchgeführt hat, ist der Bereich zwischen der Waldseer Straße und Schwarzem Bach einem Dauergeräuschklimo ausgesetzt, in dem überwiegend zu Wohnzwecken nutzbare Baugebiete grundsätzlich nicht ausgewiesen werden sollten. Andererseits darf nicht verkannt werden, dass dieser Bereich bereits derzeit nach seiner tatsächlich vorhandenen Nutzungsstruktur einem Wohngebiet entspricht. Aufgrund seiner Kleinräumigkeit ist eine Entwicklung hin zu einem weniger stöempfindlichen Baugebietstyp (etwa zu einem Gewerbegebiet) zudem unrealistisch. Zumal die Schlaf- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet werden können und passiver Schallschutz hinreichende Wohnruhe sicherstellen kann, ist unter den gegebenen Umständen die Ausweisung eines Mischgebietes noch vertretbar, auch wenn eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche nicht möglich erscheint.

Die vorhandene Bebauung bzw. die im Plan neu festgesetzte Kettenbebauung entlang der Waldseer Straße dient allerdings als aktiver Schallschutz für das (zurückversetzte und deutlich tiefer liegende) Allgemeine Wohngebiet östlich der Schwarzbachstraße. Zwar sind auch hier die für ein Allgemeines Wohngebiet gültigen Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich überschritten, doch sind hier jedenfalls „gesunde Wohnverhältnisse“ sichergestellt. Dort, wo die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV überschritten werden, sieht der Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, nämlich passive Schallschutzmaßnahmen vor. Konkret bedeutet dies, dass die dem Lärm zugewandten Fenster und Außenwände so auszuführen sind, dass im Innenraum ein Immissionswert von max. 30 db(A) nicht überschritten wird und eine ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume gewährleistet ist.

Die Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ wird hinterfragt und gleichzeitig die Frage aufgeworfen, ob die Ausweisung eines „Besonderen Wohngebietes“ i. S. von § 4 a Baunutzungsverordnung der städteplanerischen Zielsetzung nicht eher gerecht würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Unseres Erachtens entspricht die vorhandene Nutzungsstruktur keinesfalls dem Gebietscharakter eines Besonderen Wohngebietes. Auch darf ein solches nur dort festgesetzt werden, wo Wohnnutzung **erhalten und fortentwickelt** werden soll. Gerade in dem Teilbereich zwischen Waldseer Straße und Schwarzbachstraße ist eine Intensivierung der Wohnnutzung u. E. schlechterdings undenkbar. Der östlich angrenzende Planbereich entspricht nach seiner Nutzungsstruktur bereits derzeit einem „Allgemeinen Wohngebiet“.*

Das **Wasserwirtschaftsamt** verweist auf § 45 b Wassergesetz und will durch planerische Festsetzungen sichergestellt wissen, dass im Plangebiet anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser von Dachflächen in den Schwarzen Bach eingeleitet wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies ist so vorgesehen (siehe Ziff. 1.9 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Die Öffnung des Schwarzen Baches werde zwar befürwortet, bedinge jedoch eine Planfeststellung oder wasserrechtliche Genehmigung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplanentwurf formuliert als Zielaussage zwar die Offenlegung des Baches. Die Darstellung ist aber vor dem rechtlichen Hintergrund zu sehen, dass die seinerzeitigen Überdeckungen, die im Einklang mit materiellen Recht errichtet wurden, Bestandsschutz genießen. Dieser berechtigt dazu, die Überdeckungen zu erhalten und weiterhin zu nutzen. Instandsetzungen dieser Anlagen sind ebenso zulässig. Der Bestandsschutz für die bestehenden Überdeckungen endet demzufolge erst mit deren Abriss, Zerstörung und Baufälligkeit. Allerdings hat sich eine künftig zu bauende Überdeckung an den Bebauungsplanfestsetzungen messen zu lassen, ist also nur dort zulässig, wo der Bebauungsplan dies ausdrücklich vorsieht.

Dessen ungeachtet werden wir freilich eine Planfeststellung bzw. wasserrechtliche Genehmigung beantragen, falls es zu einer tiefbautechnischen (Gesamt-)Maßnahme kommen sollte.

Das **Straßenamt** stellt die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes über die B 312 hinweg in Frage.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Waldseer Straße wurde ausschließlich in den Geltungsbereich einbezogen, um Festsetzungen eines früheren Bebauungsplanes aufzuheben: Der Bebauungsplan „Verbreiterung Waldseer Straße, Blatt 1“ aus dem Jahre 1972 sieht nämlich zur Verbreiterung der Waldseer Straße den Abriss von verschiedenen Gebäuden entlang der Waldseer Straße sowie Enteignungen von Grundstücksteilflächen vor. Aufgrund der Realisierung der 4-spurigen Memminger Straße ist ein 4-spuriger Ausbau der Waldseer Straße schon seit vielen Jahren nicht mehr vorgesehen. Um für die betroffenen Eigentümer für die Zukunft Investitionssicherheit zu bieten, soll der neu aufzustellende Bebauungsplan die Festsetzungen aus dem Jahre 1972 aufheben und langfristige Baumöglichkeiten eröffnen.

4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Die Planänderung bedingt keine naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.

5. Erschließungsbeiträge:

Die „Saarstraße“ ist bislang noch nicht bebauungsplankonform hergestellt. Rechtliche Konsequenz hieraus ist, dass die Anlieger der Saarstraße zu Erschließungsbeiträgen heranzuziehen sind, wenn der Bebauungsplan aufgestellt und die Saarstraße nach den Vorgaben des Bebauungsplanes ausgebaut ist. Aus der Sicht der Verwaltung bestehen hiergegen keine durchgreifenden Bedenken: Der Erschließungsbeitrag versteht sich nämlich als Gegenleistung für den Erschließungsvorteil, denn ohne verkehrliche Erschließung ist ein Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig. Rechtliche Konsequenz hieraus ist, dass sämtliche Eigentümer von bebauten Grundstücken grundsätzlich zu Erschließungsbeiträgen heranzuziehen sind. Etwas anders gilt nur für Grundstückseigentümer an „historischen Straßen“. Auch wäre es mit dem Gleichheitsgrundsatz, bzw. dem Prinzip der Steuergerechtigkeit unvereinbar, wenn die Stadt das Bebauungsplanverfahren einstellen würde, um die Anlieger der „Saarstraße“ von Erschließungsbeiträgen zu verschonen.

i. V. Rückert

Kuhlmann

Anlagen (bitte gesondert ausdrucken)

1 Begründung

2 Textteil zum Bebauungsplan

3 Bebauungsplanentwurf