



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 46/2007

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

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Weißdornweg" (vormals "Tannenstraße-Nord")

a) Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

b) Billigung des Regelwerkentwurfes

I. Beschlussantrag

Der Entwurf des aus Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften bestehenden Regelwerkes „Weißdornweg“ (vormals „Tannenstraße – Nord“), Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 881/71 wird zur öffentlichen Auslegung gebilligt. Maßgebend ist der Plan Nr. 881/71 vom 15.02.2007 Index 1.

II. Begründung

1. Allgemeines:

Wie in der Drucksache Nr. 16/2007 dargestellt, hat der Gemeinderat bereits im Mai 2000 beschlossen die Nachfrage nach Einfamilienhausbauplätzen in dem nördlich an die bestehende Bebauung von Rißegg angrenzenden, ca. 75 bis 80 m breiten Streifen zu decken. Auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange war bereits erfolgt und die vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt worden. Das im Jahre 2001 auf Wunsch des Ortschaftsrates ausgesetzte Verfahren wurde im Januar 2007 wieder aufgenommen, nachdem sich Stadt und Eigentümer über den Kauf der Grundstücke geeinigt hatten.

2. (Erneute) vorgezogene Bürgerbeteiligung:

Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung war die Planung im Februar 2007 erneut mit den offensichtlich betroffenen, nämlich benachbarten Grundstückseigentümern erörtert worden.

Die **Eigentümer der Grundstücke Ulmenweg 17 und 19** regen an,

- die Höhen der angrenzenden Bebauung im Bereich A um 1 bis 2 m zu reduzieren, bzw. die Baugrenze enger zu fassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird in der Weise gefolgt, dass für die drei im äußersten Südosten des Plangebietes ausgewiesenen Bauplätze die Baugrenze auf eine Tiefe von 13 m reduziert wird. Ebenso wird die Firsthöhe dort von 10,5 auf 9,5 m reduziert.

- den Ortsrandweg in heutiger Lage zu erhalten, damit die Gärten von dort aus angefahren werden können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der bestehenden Einzelhausstruktur sind auch die nördlichen Hausgärten vom Ulmenweg aus gut erreichbar. Andererseits würde die Beibehaltung eines von den Anliegern befahrbaren Weges die Umlegung des Herstellungsaufwandes auf die von ihm aus anfahrbaren Grundstücke bedingen. Dies ist jedoch nicht gewollt.

Die **Eigentümer der Grundstücke Ulmenweg 9 und 11** erklären ihre Zustimmung zum Zufahrtsverbot vom Ulmenweg aus unter dem ausdrücklichen Vorbehalt, dass hierdurch eine Freistellung von den Erschließungsbeiträgen erreicht wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das (rechtliche und tatsächliche) Zufahrtshindernis stellt sicher, dass Ihre Grundstücke insoweit nicht der Beitragspflicht unterliegen.

- es wird angeregt, die beiden öffentlichen Parkplätze von der Ostseite auf die Westseite des Ulmenwegs zu verlegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da dem weder städtebauliche noch sonstige Gründe entgegenstehen, wird dieser Anregung entsprochen.

- es wird angeregt, die geplanten Zweifamilienhäuser Weißdornweg 24 und 26 nach Westen an die Tannenstraße zu verlegen, weil dort aufgrund der bestehenden Straße die Beschattungssituation für die Nachbarschaft geringer wäre. Zusätzlich sollte die Gebäudehöhe reduziert und die Baugrenze bei den Zweifamilienhäusern zurückgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem kann gefolgt werden. Damit entstehen im Gestaltungsbereich A zwischen Weißdornweg und Tannenstraße vier 2-geschossige Gebäude mit einer festgeschriebenen Traufhöhe von 5,5 bis 6,0 m und einer max. Firsthöhe von 10,5 m. Bei der möglichen Bautiefe von 12 m ist somit eine Dachneigung von 35 ° möglich.

Die **Eigentümer der Grundstücke Tannenstraße 46/1 und 48** regen an, die nördlich vorgesehene Kettenbebauung in freistehende Einfamilienhäuser „aufzulösen“ mit einer geringeren Höhe als im Geltungsbereich A. Alternativ wird vorgeschlagen die Ketten- und Doppelhäuser im Westen an der Tannenstraße zu platzieren oder die Verschwenkung der Straße zu spiegeln, so dass die geplanten Gebäude bei den bestehenden Häusern Ulmenweg 9 und Tannenstraße 46/1 und 48 um 1 bis 2 m weiter entfernt sind. Es wird nämlich eine Beeinträchtigung der Besonnungssituation in den Abendstunden befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zunächst fällt ins Gewicht, dass die fraglichen Grundstücke in beträchtlicher Entfernung liegen, ein möglicher 2-geschossiger Baukörper in Richtung Westen einen Mindestabstand von immerhin 36 m (!) wahrt und ein Zugewinn von 1 bis 2 m Entfernung unter den gegebenen Umständen praktisch bedeutungslos wäre. Terrassen und Hausgärten werden zudem hauptsächlich in Zeiten hochstehender Sonne genutzt. In diesen Zeiten ist die Besonnung ohnehin nicht beeinträchtigt. Aber, selbst wenn die Sonne in den Sommermonaten in den Abendstunden tiefer steht, ist die Besonnung Ihres Grundstückes nur in zu vernachlässigender Weise eingeschränkt. Auf die Fläche zwischen Tannenstraße und Weißdornweg wurden bereits die Zweifamilienhäuser mit einer Gesamthöhe von 10,50 m verschoben. Durch die Reduzierung der Firsthöhe auf 7,5 m wurden die Bedenken bereits berücksichtigt (im Plangebiet ansonsten 9,5 bis 10,5 m Firsthöhe). Eine Bebauungsplanänderung in dem von Ihnen gewünschten Sinn wäre demnach unverhältnismäßig und würde die Eigentümerinteressen der Kettenhäuser in nicht zu rechtfertigender Weise zurückstellen.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden konnte, war mit Rundschreiben vom 21.07.2000 ein Planentwurf samt Begründung überlassen und diesen Gelegenheit eröffnet worden, bis 4. September 2000 Stellung zu nehmen.

Die **Telekom** weist darauf hin, dass eine unterirdische, fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes nur möglich sei, wenn die Stadt die Mehraufwendungen gegenüber einer oberirdischen Bauweise übernehme.

Stellungnahme der Verwaltung:

Diese Forderung entbehrt jeder rechtlichen Grundlage. Nach Lage der Dinge darf jedoch als gesichert gelten, dass die Telekom den Kabelgraben mitbenutzen kann.

Die **Kreisfeuerwehrstelle** stimmte der Planung unter dem Vorbehalt zu, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sämtliche brandschutztechnischen Anforderungen erfüllt sind, insbesondere eine Mindestwasserlieferung von 800 l/Min. für den Brandfall gewährleistet ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Aussage der e.wa-riss ist die geforderte Mindestwasserlieferung sichergestellt.

Das **Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur – jetzt Landwirtschaftsamt** – begrüßt den geplanten Ortsrandaufbau bestehend aus Wirtschaftsweg, Entwässerungsmulde und Grünfläche.

Das **Gewerbeaufsichtsamt** bittet um Prüfung, ob durch einen Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand oder sonstige geeignete bauliche Anlagen wie z. B. Garagen mit Erschließungsstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Erdgeschoss und Garten der beiden der K 7500 nächstgelegenen Gebäude eingehalten werden könnten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dieser Anregung liegt die inzwischen überholte Planfassung 2000 zugrunde. Durch die Verlagerung der Retentionsfläche an die K 7500 liegen die Gebäude ca. 30 bis 35 m vom Fahrbahnrand entfernt. Daher werden die Orientierungswerte der DIN 18005 nur an der westlichen Fassade überschritten. Unseres Erachtens ist es ausreichend, an den direkt zur Straße hin orientierten Aufenthaltsräumen der an der K 7500 nächstgelegenen Gebäude Schallschutzfenster der Klasse II einzufordern. Alternativ kann das Erdgeschoss dieser Gebäude durch 1,5 bis 1,8 m hohe Mauern abgeschirmt werden, was gleichzeitig den Vorteil geschützter Außenbereiche bietet.

Das **Straßenbauamt** regt an, das Sichtfeld an der Einmündung der Tannenstraße in die K 7500 an die RAS-K-1-88 anzupassen und einen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass sich das Baugebiet im Immissionsbereich der überörtlichen Straße, besonders im Schalleinwirkungsbereich befinde und der Straßenbaulastträger deshalb nicht verpflichtet sei, sich an den Kosten evtl. notwendig werdender Schutzmaßnahmen (z. B. Schallschutz) zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beides ist geschehen.

4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Der Bebauungsplan „Weißdornweg“ (vormals „Tannenstraße – Nord“) trägt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinreichend Rechnung. Die beim Vollzug der Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind als zwingende Folge des Planungsziels nämlich unvermeidbar, bzw. durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen. Der Bebauungsplan sieht im Randbereich weitgehende grünordnerische Festsetzungen (Anlage eines ökologisch hochwertigen Gehölzstreifens mit offenem Grabensystem) vor. Zusätzliche grünordnerische Festsetzungen sind innerhalb des Plangebietes nicht sinnvoll, bzw. nicht möglich.

Da in unmittelbarer Umgebung zum Baugebiet keine städtischen Flächen zur Verfügung stehen, die sowohl kurzfristig ökologisch aufzuwerten, als auch langfristig als Ausgleichsflächen erhalten werden können, wird die Maßnahme 23, Haldenäcker in Mettenberg aus dem Ökokonto der Stadt Biberach dem Plangebiet zugeordnet und damit der Ausgleichspflicht hinreichend entsprochen.

i. V. Rückert

Kuhlmann

Anlagen (bitte gesondert ausdrucken)

1 Begründung samt Umweltbericht

2 Textteil zum Bebauungsplan

3 Bebauungsplanentwurf