



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 103/2007

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	14.06.07			
Gemeinderat	Ja	25.06.07			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Riedlinger Str. Süd - 1. Änderung"

- a) **Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
- b) **Billigung des Regelwerkentwurfes**

I. Beschlussantrag

Der aus Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften bestehende Regelwerkentwurf „Riedlinger Str. Süd – 1. Änderung“ wird zur öffentlichen Auslegung gebilligt. Maßgebend ist der Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 882/14 Index B vom 11.05.2007.

II. Begründung

1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan will die städtebaulichen Rahmenbedingungen für einen mehrgeschossigen Neubau auf dem Grundstück Flst. Nr. 350/2 schaffen und zum anderen die westlich benachbarten, zum Teil bereits baulich genutzten Flächen entsprechend den heutigen rechtlichen Gegebenheiten in die Planung einbeziehen.

2. Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung:

Die **Eigentümer der Grundstücke Laurenbühlweg 2, 3 und 4** regten im Wesentlichen übereinstimmend an, die Erschließung des Gebietes über eine zunächst zum Wolfentalbach parallel verlaufende und dann nach Norden führende Straße zu bewerkstelligen, damit die vom Laurenbühlweg nach Südosten abgehende Stichstraße entbehrlich sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zwar bedingt die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Erschließungsvariante eine geringfügig längere Stichstraße, andererseits ist in dieser Trasse der Unterbau bereits hergestellt, ebenso sind dort die Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits größtenteils vorhanden. Hinzu kommt, dass die vorgeschlagene alternative Trassenführung einen Grunderwerb bedingen würde und der Gewässerrandstreifen von baulichen Anlagen, also auch einer Erschließungsstraße grundsätzlich frei zu halten ist. Unter den gegebenen Umständen ist es sonach sachgerecht und eher (erschließungs-)kostengünstiger, die Erschließung über die vom Laurenbühlweg abgehende Stichstraße zu gewährleisten. Auch Befürchtungen, dass durch den bebauungsplankonformen Ausbau der Verkehr auf dem Laurenbühlweg in unzumutbarer Weise zunehmen könnte und die Sicherheit von Spaziergängern und spielenden Kindern nicht mehr gewährleistet sein könnte, sind im Blick auf die sehr geringe Bebauungsdichte und das Verkehrsaufkommen unbegründet. Dabei ist sich die Verwaltung durchaus bewusst, dass zahlreiche Bürger ihr Auto entlang des Laurenbühlweges abstellen, wenn sie mit ihren Hunden den Naherholungsbereich Wolfental aufsuchen.

Aus Sicht des **Eigentümers von Grundstück Laurenbühlweg 3** genügt der Ausbauzustand des Laurenbühlweges derzeit ohne weiteres den Erschließungserfordernissen, so dass ein bebauungsplankonformer Ausbau, welcher eine Betragsveranlagung nach sich ziehe, unter den gegebenen Umständen entbehrlich sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wäre mit dem Grundsatz der Steuergerechtigkeit unvereinbar, wenn die Stadt, um die Anlieger des Laurenbühlweges von Erschließungsbeiträgen zu verschonen, das Bebauungsplanverfahren nicht zum Abschluss brächte. Der Erschließungsbeitrag versteht sich nämlich als Gegenleistung für den Erschließungsvorteil, denn ohne verkehrliche Erschließung ist ein Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig. Deshalb ist es nur konsequent, wenn sämtliche Eigentümer von bebauten Grundstücken zu Erschließungsbeiträgen herangezogen werden. Zur Stunde ist noch völlig offen, wann der Laurenbühlweg bebauungsplankonform ausgebaut, bzw. ertüchtigt werden wird. Dann aber wird freilich der Herstellungsaufwand auf die erschlossenen Grundstücke umzulegen sein. Hierzu besteht eine gesetzliche Verpflichtung (vergl. § 129 BauGB).

Es wird kritisiert, dass die Eigentümer der Grundstücke, deren Planung die Beitragserhebungspflicht für die Anlieger des Laurenbühlweges auslöst, (derzeit noch) nicht zu Beiträgen herangezogen werden, während die Anlieger des Laurenbühlweges nach dessen bebauungsplankonformem Ausbau zeitnah „zur Kasse gebeten“ würden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bereits ausgeführt, ist der Zeitpunkt des bebauungsplankonformen Ausbaus des Laurenbühlweges und damit dessen Abrechnung derzeit noch nicht bestimmbar. Gleiches gilt jedoch für die Steigmühlstraße, denn selbstverständlich werden auch die Eigentümer der geplanten Neubauten westlich der Steigmühlstraße nach bebauungsplanmäßigem Ausbau der Steigmühlstraße zu Erschließungsbeiträgen heranzuziehen sein. Dass nämlich auch die Steigmühlstraße irgendwann einmal bebauungsplankonform ausgebaut werden wird, steht außer Frage. Vor diesem rechtlichen Hintergrund ist die Planung keineswegs ermessensmissbräuchlich.

Der **Erwerber des Grundstücks 350/2**, bzw. Bauträger der geplanten mehrgeschossigen Wohngebäude bittet, den Nachweis, dass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind, nicht in Form eines Gutachtens erbringen zu müssen. Stattdessen möge man sich mit einem (einfachen) Nachweis begnügen, dass für die den Straßen zugewandten Fassaden Bauteile verwendet wurden, die ein bestimmtes Schalldämmmaß einhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan wurde dahingehend geändert (vergl. Ziff. 3.2).

3. Bericht vom Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Das **Amt für Immissions- und Arbeitsschutz** hinterfragt die Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ und wirft gleichzeitig die Frage auf, ob ein „Besonders Wohngebiet“ i. S. von § 4 a Baunutzungsverordnung der Lärmvorbelastung sowie der städtebaulichen Zielsetzung nicht eher gerecht würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Unseres Erachtens entspricht die vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur keinesfalls dem Gebietscharakter eines Besonderen Wohngebietes.

Nach einer schalltechnischen Untersuchung, welche das Stadtplanungsamt durchgeführt hat, ist der Bereich westlich der Steigmühlstraße zwar einem Dauergeräuschklima 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 tatsächlichen Nutzungsstruktur einem Wohngebiet entspricht. 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 Wohngebietes noch vertretbar, auch wenn eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche nicht möglich erscheint.

Das **Regierungspräsidium – Straßenamt** – regt an, an der Einmündung der Steigmühlstraße in die B 312 ein Sichtfeld nach links einzutragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies schien uns unter den gegebenen Umständen verzichtbar, weil ein Sichtfenster hier vollständig auf Straßen-, bzw. Gehwegflächen zu liegen käme.

Das **Wasserwirtschaftsamt** regt an, dass gering belastetes Niederschlagswasser der neu zu bebauenden Flächen getrennt von behandlungsbedürftigem Schmutzwasser abzuleiten sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies ist so vorgesehen: Gering belastetes Niederschlagswasser, welches auf den neu zu bebauenden Flächen anfallen wird, wird dem Wolfentalbach zugeführt.

Das **Landratsamt, Kreisfeuerwehrstelle**, erhob die üblichen Forderungen hinsichtlich des Wasserdrucks.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf Anfrage hat die e.wa-riss erklärt, dass der benötigte Wasserdruck gewährleistet ist.

i. V. Rückert

Kuhlmann

Anlagen: (bitte gesondert ausdrucken)

Begründung vom 11.05.2007

Textteil Index B vom 11.05.2007

Zeichnerischer Teil Index B vom 11.05.2007