



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 176/2007

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	11.10.2007	0	0	0
Gemeinderat	Ja	22.10.2007	0	0	0

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Waldseer Str./Mühlweg/Wiesenstraße" - Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss -

- I. Beschlussantrag** Die nachfolgenden Stellungnahmen der Verwaltung zu den Anregungen der Anwohner werden gebilligt und die Verwaltung ermächtigt, ihre Stellungnahmen den Vorbringern gem. § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitzuteilen als das Ergebnis der Prüfung ihrer Anregungen.
- Der Bebauungsplan „Waldseer-Str./Mühlweg/Wiesenstraße“, Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 883/42 vom 26.09.2007 Index 3 im Maßstab 1 : 500 wird nach § 10 BauGB i. V. m. § 4 GemO Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.
- Die örtlichen Bauvorschriften i. d. F. vom 26.09.2007 Index 3 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.

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 für Neubauten definieren, die an die Stelle der zum Abriss vorgesehenen Wohngebäude Saarstraße 18, 19 und 20 treten sollen. 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:

Der Gemeinderat hat den Regelwerkentwurf unter dem Vorbehalt, dass die Anwohnerschaft das städtebauliche Konzept im Wesentlichen akzeptiert, am 26.03.2007 bereits vorab gebilligt. Im Mai hat die Verwaltung dann das Vorhaben als 3 D-Modell vorgestellt und Fragen hierzu beantwortet. Nachdem der Gemeinderat am 12.07.2007 über die breite Akzeptanz informiert worden war, wurde die Verwaltung mit der öffentlichen Auslegung beauftragt. Der gebilligte Entwurf lag

...

mit zugehöriger Begründung in der Zeit vom 13.08. bis 14.09.2007 (je einschließlich) im Baudezernat zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

3. Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung des Regelwerkentwurfes:

Drei Anwohner(innen), die im Gebäude Saarstraße 21 Wohnungseigentum haben, bemängelten im Wesentlichen übereinstimmend:

- dass der Bebauungsplan für die Neubauten Saarstraße 18 bis 20 keine Aussagen trifft über die Lage der Zufahrten der Stellplätze, bzw. Tiefgarage und Halbtiefgarage. Sie regten an, dass diese Zufahrten jeweils auf der ihnen abgewandten Grundstücksseite, nämlich an der Nordseite der Neubauten platziert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Um dieser Anregung folgen zu können, müsste im nordwestlichen Bereich der Saarstraße eine (zusammengefasste) Zu- und Abfahrt angelegt werden, die per Ampel zu steuern wäre. Dazu müsste erlaubt werden, dass einfahrende Fahrzeuge in der Saarstraße halten und warten können. Auch wäre die Einfahrt problematischer. Vor allem aber – es ist städtebaulich keine „Lösung“ die Zufahrt und die damit einhergehenden Immissionen von einer Stelle auf die andere zu „verlagern“. Davon abgesehen ist sichergestellt, dass die unmittelbare Anwohnerschaft keinen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt sein wird, wenn die betreffende Tiefgarage – wie hier – nur 22 Kfz-Stellplätze aufnehmen wird und zudem je eine getrennte Öffnung für die Zu- und Abfahrt vorgesehen ist.

- dass die Gebäude in Höhe, Gestalt und Nutzungsdichte aus dem Rahmen fallen. Es wird ange-regt, diese Gebäude um ein Geschoss zu reduzieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Atypik dieser Gebäude ist unbestritten, jedoch städtebaulich durchaus begründet. Um Missverständnissen vorzubeugen: Das Vorhabenkonzept will die Geschoss- bzw. Wohnfläche im Verhältnis zum Bestand nicht erhöhen, sondern lediglich anders, nämlich auf eine kleinere Grundfläche verteilen. Bei annähernd gleichbleibender Geschossfläche führen verkleinerte Grundflächen aber zwangsläufig zu einer höheren Geschossigkeit. Dieser städtebauliche Ansatz ist im Blick auf im näheren Umfeld vorhandene Baukörper (Liebherr-Hochhaus und Punkthaus auf dem Bürgerheimareal) gerechtfertigt: Hier soll ein städtebaulicher Kontrapunkt zum homogenen Baubestand des unmittelbaren Umfeldes geschaffen werden, der – wie das 3D-Modell veranschaulicht – auf die Umgebungsbebauung die notwendige Rücksicht nimmt.

Zwar wird sich die Anzahl der Wohneinheiten von 8 auf 12 erhöhen, doch werden die notwendigen Stellplätze nicht auf Kosten der Freiflächen gehen und ohne negative Auswirkungen auf Belichtung und Besonnung der umliegenden Gebäude in der Tiefgarage hergestellt werden.

- den geringen Abstand der Gebäude Saarstraße 18 und 20 zur Saarstraße. Es wird angeregt, die Gebäude so weit von der Straße abzurücken, dass sie etwa den gleichen Straßenabstand aufweisen, wie Gebäude 22. Das 18,5 m hohe Gebäude in diesem geringen Abstand zur Straße wirke erdrückend.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung will ganz bewusst eine Straßenkante definieren, bzw. den Straßenraum eng fassen. Was die Wirkung der beiden Gebäude betrifft, fällt zunächst ins Gewicht, dass diese seitlich, nämlich nordwestlich Ihres Gebäudes platziert sind. Zum anderen ist die Grundfläche beider Gebäude jeweils deutlich geringer, als die der bestehenden Mehrfamilienhäuser. Die praktische Konsequenz hieraus ist, dass sich der Abstand des Neubaus zwar nur geringfügig vergrößert, sich der Belichtungs- und Besonnungskorridor (nach Westen) zwischen geplantem Neubau und bestehendem Gebäude Saarstraße 22 gegenüber jetzigen Verhältnissen aber beträchtlich verbessert.

Eine Verschiebung der betreffenden Neubauten bzw. ein Abrücken von der Saarstraße wäre auch wegen der damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen für die Gebäude Schwarzbachstraße 1, 2 und 3 nicht zu rechtfertigen, denn diese liegen den Neubauten teilweise direkt gegenüber und haben ihre Wohnseite zum Quartiersinneren und damit zu den Neubauten ausgerichtet.

- Es wird angeregt, auf die jeweilige Einhaltung der Grundflächenzahl unbedingt zu achten und bei Überschreitung der GRZ für Stellplätze sollte eine Begrünung durch Bäume und Büsche vorgeschrieben werden, damit keine großen grauen Asphaltflächen entstehen könnten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bau der Tiefgarage trägt erheblich zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei, da die Grundstücksflächen nicht für Stellplätze überbaut und befestigt, sondern als begrünte Freiflächen attraktiv gestaltet werden können.

- Es wird auf die schlechten Bodenverhältnisse und den hohen Grundwasserstand hingewiesen und außerdem angeregt, die Abwasserkanäle im Blick auf die Anzahl der künftigen Wohnungen auf ihre Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Boden- und Grundwasserverhältnisse sind selbstverständlich bekannt, doch haben sich im Laufe des Verfahrens keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass diese der beabsichtigten Bebauung grundsätzlich entgegenstehen könnten. Gleiches gilt hinsichtlich der Dimensionierung, bzw. Leistungsfähigkeit der Abwasserkanäle.

Die Eigentümerin des Grundstückes Waldseer Straße 53

- bemängelt, dass baurechtlich genehmigte Garagen zwischen Gebäuden Waldseer Straße 55 und 57 im Bebauungsplan nicht als Bestand erfasst sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan wurde dahingehend korrigiert.

- regt an, die Ausdehnung des Baufensters Waldseer Straße 57 zu prüfen, bzw. den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die bestehende Buche etwa mittig zwischen den Baufenstern der Gebäude Waldseer Straße 55 und 57 steht.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Die dort vorhandene, große und gesunde Rotbuche ist stadtbildprägend und soll unbedingt erhalten werden. Trotz ihrer Größe hat sie ihre Wachstumsgrenze noch nicht erreicht. Deshalb wäre es an sich wünschenswert, wenn der Abstand in nördlicher Richtung dem nach Süden hin entspräche. Eine Planung, welche die überbaubaren Flächen allein an den Entwicklungsmöglichkeiten der Rotbuche ausrichtete, würde die berechtigten Interessen des Eigentümers von Grundstück Waldseer Straße 55 jedoch in unzulässiger Weise beschneiden. Die überbaubaren Flächen der Grundstücke sind deshalb so definiert, dass auf den Grundstücken Waldseer Straße 55 und 57 (falls notwendig) Ersatzbauten möglich sind **und** gleichzeitig die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Rotbuche verbessert sind. Die Planung bemüht sich also um einen gerechten Ausgleich der widerstreitenden Interessen. Sie setzt Ihre Interessen auch nicht unverhältnismäßig zurück, der Plan eröffnet Ihnen nach Süden hin großzügige Baumöglichkeiten.*

- ist der Meinung, die Grundflächenzahl von 0,8 lasse sich auf dem Grundstück Waldseer Straße 57 nicht ausschöpfen, weil die im Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Flächen zu klein bemessen seien.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dieses Vorbringen verkennt, dass nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- *Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
- *Nebenanlagen*
- *baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche*

mitzurechnen sind. Insoweit fällt ins Gewicht, dass unter den gegebenen Umständen (nach § 23 Abs. 5 BauNVO) Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Die GRZ von 0,8 lässt sich nach all dem selbstverständlich ausschöpfen, wenn die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen mitberücksichtigt werden.

4. Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme für die Träger öffentlicher Belange:

Den Trägern öffentlicher Belange, die sich zum Planentwurf geäußert hatten, wurde das Ergebnis einer ersten Interessenabwägung mitgeteilt und Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme eröffnet.

Das **Straßenbauamt** sowie die **Untere Immissionsschutzbehörde** erblickten keine Veranlassung zur erneuten Stellungnahme.

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Die Planänderung bedingt keine naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.

Brugger

i. V. Christ