



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 162/2009

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Nein	21.09.09			
Gemeinderat	Ja	28.09.09			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Guttenbrunnweg/Krummer Weg"

a) Bericht von der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

b) Billigung des Regelwerkentwurfes

I. Beschlussantrag

Der aus Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften bestehende Regelwerkentwurf „Guttenbrunnweg/Krummer Weg“ wird zur öffentlichen Auslegung gebilligt. Maßgebend ist der Plan Nr. 889/21 vom 01.09.2009 Index C.

II. Begründung

1. Nicht mehr zeitgemäße Planungsziele des Bebauungsplanes „Siebenbürgenstraße/Krummer Weg“:

Der Gemeinderat hat am 20.03.2006 beschlossen, den Bebauungsplan „Guttenbrunnweg/Krummer Weg“ aus dem Jahre 1969 im vereinfachten Verfahren zu ändern. Dieser hatte für das Flst. 1886 Planungsziele formuliert, die insbesondere hinsichtlich der Erschließungskonzeption und der Haustypologie (Geschossbau und schmale Reihenhäuser mit Garagenhöfen und gemeinschaftlich genutzten Entwässerungsanlagen) nicht mehr zeitgemäß sind.

2. Neues städtebauliches Konzept:

Dem gegenüber sieht das jetzige städtebauliche Konzept sieben 2-geschossige Einzelhäuser mit Zeltdach, ein Einzelhaus mit Satteldach sowie acht Doppelhaushälften mit Satteldach vor. Eine einheitliche Gestaltung der Gebäude soll einen homogenen Siedlungskörper entstehen lassen. Die Nachfrage nach diesen Haustypologien lässt eine günstige Vermarktung erwarten. Die angestrebte Dichte entspricht der Forderung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Ge-

bäude werden zum einen direkt vom bestehenden Krummen Weg und zum anderen von einer neu zu bauenden Stichstraße (abgehend von der Siebenbürgen Straße) mit Wendehammer erschlossen. Über einen Gehweg wird der Krumme Weg mit der neuen Stichstraße verbunden.

Die private Parkierung erfolgt jeweils auf dem eigenen Grundstück auf einem offenen Stellplatz und einer Garage, bzw. einem Carport. Acht neu zu schaffende öffentliche Stellplätze sind als Besucherstellplätze vorgesehen. Für ein städtisches Restgrundstück am südlichen Rand des Plangebietes (Flst. 1885/4) besteht Erwerbsabsicht der Eigentümergemeinschaft Krummer Weg 77 bis 81, die dies als Gartengrundstück nutzen will. Im Bebauungsplan wird diese deshalb als private Grünfläche ausgewiesen.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung:

Zur Darstellung der veränderten städtebaulichen Konzeption wurden die Anwohner eingeladen, sich im Stadtplanungsamt über die Planung zu informieren, sich dazu zu äußern und diese mit einem Vertreter des Stadtplanungsamtes zu erörtern. Die Planung stieß dabei auf breite Zustimmung:

Ein **Miteigentümer des Gebäudes Krummer Weg 77** regte an, das Restgrundstück Flst. 1885/4 in die Bebauungsplanänderung einzubeziehen und als private Grünfläche auszuweisen, welche von der Eigentümergemeinschaft Krummer Weg 77 bis 81 erworben werden könne.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem steht nichts entgegen. Der aktuelle Entwurf setzt eine private Grünfläche fest.

Der **Eigentümer des Grundstückes Gутtenbrunnweg 1** meint, der Grenzabstand müsse anstatt 2,75 m 3 m betragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung lassen wegen der geringen Gebäudebreiten einen Mindestabstand von 2,5 m genügen (sog. „Schmalseitenprivileg“).

Eine **Miteigentümerin des Grundstückes Krummer Weg 77** weist darauf hin, dass das Regenwasser ihrer südlich an das Plangebiet angrenzenden Garage auf dem innerhalb des Plangebietes liegenden, städtischen Grundstück versickert werde. Sie bittet, diese Versickerung auf fremdem Grundstück weiterhin zu dulden und diese planerisch, d. h. durch Eintragung eines Leitungsrechtes abzusichern. Sofern dies - aus welchen Gründen auch immer - nicht möglich sei, würde sie einen für die Versickerung ausreichenden Grundstücksstreifen gerne erwerben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan folgt Ihrer Anregung und sieht im betreffenden, nördlich an die Garagen angrenzenden Bereich ein Leitungsrecht vor. Das Liegenschaftsamt hat sich überdies bereit erklärt, dieses Recht durch Dienstbarkeit abzusichern. Rechtliche Konsequenz hieraus ist, dass der künftige Eigentümer der betreffenden Fläche alle Maßnahmen zu unterlassen hat, die mit dieser Regenwasserversickerung unvereinbar sind. Damit ist Ihren Interessen in vollem Umfang Rechnung getragen. Ein Erwerb erübrigt sich unter diesen Umständen.

4. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planung möglicherweise tangiert sein könnte, war ein Entwurf mit den in Ziff. 2 beschriebenen Inhalten zur Stellungnahme überlassen worden. Sie stimmten der Planung – im Grundsatz – ausnahmslos zu:

Die **Deutsche Telekom** wies darauf hin, dass zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs der Bau neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich sei. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sei es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich der Telekom gegenüber anzuzeigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist vorgesehen, dem Vorhabenträger (einer Eigentümergemeinschaft) die Herstellung der geplanten Erschließungsanlagen zu übertragen und diese nach vertragsgemäßer Herstellung in das städtische Eigentum zu übernehmen. Die Eigentümergemeinschaft hat sich hierzu bereits grundsätzlich verpflichtet. Die Einzelheiten der Erschließung werden im Rahmen eines Erschließungsvertrages vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanänderungsverfahren noch zu regeln sein. Auch wird dann die Verpflichtung aufgenommen werden, dass die Straßenbaumaßnahmen mit dem Ausbau des Telekommunikationsnetzes zu koordinieren sind.

5. Weiteres Verfahren:

Die Verwaltung wird zunächst den Anwohnern und den Trägern öffentlicher Belange das Ergebnis der vorstehenden, ersten Interessenabwägung mitteilen und sodann, nach entsprechender Amtlicher Bekanntmachung, den Plan zu jedermanns Einsicht und Stellungnahme einen Monat lang öffentlich auslegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten während dieser Zeit Gelegenheit zur erneuten, abschließenden Stellungnahme. Parallel dazu wird der Erschließungsvertrag ausgearbeitet. In diesem wird sich der Vorhabenträger zur Übernahme der vollständigen Aufwendungen für die Planung und Ausführung der Erschließungsanlagen (nach den Vorgaben der Stadt) verpflichten müssen. Nach vertragsgemäßer Herstellung der Erschlie-

ßungsanlagen wird er diese auf die Stadt übereignen. Weil die Stadt unter diesen Umständen keinen Erschließungsaufwand hat, entfällt die ansonsten notwendige Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

6. Konsequenzen des „vereinfachten“ Änderungsverfahrens:

Wenn – wie hier – die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht betreffen, ist (u. a.) ein Umweltbericht nicht erforderlich, auch bedarf es keiner Kompensation der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Brugger

Christ

Anlagen (bitte extra ausdrucken)

- 1 Begründung vom 17.07.2009
- 2 Textteil vom 01.09.2009 Index C
- 3 Bebauungsplanentwurf Nr. 889/21 Index C vom 01.09.2009