



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 156/2010

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	16.09.2010			
Gemeinderat	Ja	27.09.2010			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Pfluggasse/Bachgasse II"

I. Beschlussantrag

1. Die nachfolgenden Stellungnahmen der Verwaltung zum Vorbringen der Anwohner und der Träger öffentlicher Belange werden gebilligt und die Verwaltung ermächtigt, ihre Stellungnahmen den Vorbringern gem. § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitzuteilen.
2. Der Bebauungsplan "Pfluggasse/Bachgasse II", Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 897/11 vom 04.08.2010 Index 1 im Maßstab 1 : 200 mit Textteil wird zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

II. Begründung

1. Allgemeines:

Die Neubauabsicht des Eigentümers der Gebäude Pfluggasse 24 und 24/1 eröffnet eine echte Chance auf Neuordnung und Annäherung an die historische städtebauliche Situation in unmittelbarer Nachbarschaft zum Spitalgebäude. Das Bebauungsplanverfahren wurde auf der Grundlage zweier Bebauungsvorschläge durchgeführt. Während Variante 1 eine Bebauung der an der Ecke Bachgasse/Viehmarktstraße befindlichen Stellplatzanlage (Behördenstellplätze) vorsieht, sichert die Variante 2 diese Stellplatzanlage im Bestand. Im Übrigen stimmen sie inhaltlich überein.

Als Fazit des bisherigen Verfahrens kann festgehalten werden, dass die Planung auf weitgehende Zustimmung stößt und der Variante mit der Überbauung der Behördenstellplätze unter städtebaulichen Aspekten der Vorzug zu geben ist.

2. Beschleunigtes Verfahren:

Bebauungspläne, die – wie hier – der Innenentwicklung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, dürfen 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 als nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen.

3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung:

Über die gesetzlichen Erfordernisse hinaus wurde mit Rücksicht auf die historisch gewachsene, kleinteilige Struktur und die damit üblicherweise verbundenen nachhaltigen Auswirkungen auf nachbarliche Belange auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung nicht verzichtet, sondern – im Gegenteil – in einem ersten Schritt im Rahmen einer Bürgerversammlung (am 30. April 2010) den unmittelbar Betroffenen die Planung vorgestellt. Wie sonst nur im förmlichen Verfahren allgemein üblich, wurde der Allgemeinheit und den von der Planung unmittelbar Betroffenen zudem Gelegenheit gegeben, sich in der Zeit vom 6. bis einschließlich 16. April 2010 im Stadtplanungsamt zu informieren, sich dazu zu äußern und diese mit einem Vertreter des Stadtplanungsamtes zu erörtern.

Der Eigentümer der Grundstücke Pfluggasse 24 und 24/1

- äußerte den Wunsch, ab dem 1. Obergeschoss eine Auskrragung von ca. 1 m realisieren zu dürfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplanentwurf lässt als Ausnahme Auskragungen von jeweils max. 30 cm pro Geschoss zu. Größere Auskragungen wären mit dem historischen Stadtbild unvereinbar.

- möchte geklärt wissen, ob eine Nutzung seines Grundstückes über die Gesamttiefe entsprechend der Bestandsituation denkbar wäre.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hierzu ist grundsätzlich festzustellen, dass die Stadt durch Bebauungsplan die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken ändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeit einschränken und sogar aufheben darf.

Auch ist der Stadt hinsichtlich der Bewertung der privaten und öffentlichen Belange ein weiter, planerischer Ermessensspielraum eingeräumt. Gleiches gilt hinsichtlich der Frage, welchem Belang der Vorzug zu geben ist.

Wie Sie wissen, kollidiert Ihre Absicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen, die außenräumliche Situation sowie die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse zu verbessern. Im Widerstreit dieser Interessen erscheint es sachgerecht, im Blick auf die städtebaulichen Zielsetzungen die rückwärtige Baugrenze so zu definieren, dass sie gegenüber dem Bestand um ca. 2,5 m zurückbleibt. Eine solche Beschränkung der überbaubaren Fläche stellt die Eigentumsrechte nicht unverhältnismäßig zurück.

Der **Eigentümer der Grundstücke Pfluggasse 28 und 30** weist darauf hin, dass er mit seinem Verkaufsgewächshaus in besonderem Maße auf eine ungestörte Belichtungssituation angewiesen sei und regt an, die nördliche Baugrenze auf dem benachbarten Grundstück Pfluggasse 14 um ca. 2,5 nach Süden zu verschieben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die betreffende neue Baugrenze wird diesen Erfordernissen gerecht.

Einige Vertreter des Stadtforums regen an,

- dass im Weiteren durch das Bauverwaltungsamt sichergestellt wird, dass die durch den Bebauungsplan vorgegebenen Gebäudevolumina eingehalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einhaltung der Gebäudevolumina ist sichergestellt.

- dass eine Farbberatung durch Vertreter des Bauverwaltungsamtes erfolgt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies ist in der Altstadt allgemein üblich und vorgesehen.

4. Behördenbeteiligung:

Mit Serienbrief vom 25.02.2010 war den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Die **Industrie- und Handelskammer Ulm** sprach sich für den Erhalt der Stellplätze an der Viehmarktstraße aus, weil die Gewerbetreibenden von diesen profitierten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zunächst fällt ins Gewicht, dass diese als Behördenstellplätze nur an Samstagen zeitlich unbeschränkt und wochentags erst ab 17:00 Uhr durch die Öffentlichkeit zugänglich sind. Hinzukommt, dass es dort historisch eine Bebauung mit vier kleinen Häusern gab. Aus verkehrstechnischen Gründen lassen sich an dieser Stelle nach heutigen Maßstäben allenfalls zwei Häuser realisieren. Diese Annäherung an die historische Situation soll aber angestrebt werden.

Das **Landesdenkmalamt Tübingen** regt an, die Stadtmauer im Bebauungsplan als Kulturdenkmal darzustellen, ebenso das Gebäude Pfluggasse 24.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem wird nachgekommen.

Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestünden erhebliche Bedenken gegen die Planung, weil sie ein Areal von herausragender archäologischer Bedeutung erfasse. Diese Bedenken gegen den Bebauungsplan könnten nur zurückgestellt werden, wenn vor Baubeginn eine archäologische Untersuchung durchgeführt werden könne.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies ist sichergestellt.

Das **Landesdenkmalamt** will für einen möglichen Neubau auf dem Grundstück Viehmarktstraße 14 unbedingt einen angemessenen Abstand zur Stadtmauer sichergestellt wissen. Ein unmittelbarer Anbau sei nicht akzeptabel. Zur Begründung wird angeführt, dass die Stadtmauer originär freigestellt gewesen sei. Erst durch den Siedlungsdruck innerhalb der Befestigungsanlage sei es zur baulichen Nutzung der noch zur Verfügung stehenden Freiflächen und damit zum Anbau (mit Haupt- und Nebengebäuden) gekommen. Deshalb sei zur Stadtmauer zwingend ein Abstand einzuhalten. Selbst bei bereits angebauten Häusern sei bei deren Abgang künftig generell wieder ein Abstand herzustellen. Das Argument, dass es in Biberach zahlreiche Beispiele direkter Anbauten gebe, greife demzufolge nicht.

Davon abgesehen sollten, um die aus dem 14. Jahrhundert stammende Pfahlgründung der Stadtmauer nicht zu gefährden, Eingriffe in den Fundamentbereich so weit möglich vermieden werden. Ansonsten bestehe Gefahr, dass archäologische Kulturgüter im Boden unwiederbringlich verloren gehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung wurde überarbeitet. Ein möglicher Neubau auf dem fraglichen Grundstück hat nunmehr einen Abstand von zwischen ca. 4,10 und 1,8 m einzuhalten.

Anmerkung: Auf Anfrage des Eigentümers bezüglich des Neubaus auf dem Grundstück Viehmarktstraße 14 hatte das Landesdenkmalamt erstmals ein Abrücken von der historischen Stadtmauer gefordert.

5. Ersatz für die baurechtlich "notwendigen Stellplätze" an der Ecke Bachgasse/Viehmarktstraße:

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist der Variante 1 mit der Bebauung des Behördenstellplatzes der Vorzug zu geben. Dort befinden sich derzeit allerdings 18 Stellplätze für Mitarbeiter unterschiedlicher Ämter, darunter sog. "Vielfahrer" (Baukontrolleur, Bauleiter des Tiefbauamtes, des Hochbauamtes und des Gebäudemanagements), aber auch gehbehinderte Mitarbeiter der Stadtverwaltung. Die Vielfahrer benutzen i. d. R. mehrmals täglich ihr Privatauto für Dienstfahrten.

Als im baurechtlichen Sinne "notwendige Stellplätze" dürfen diese nicht einfach ersatzlos entfallen. Sie sind aber erst dann anderweitig zu ersetzen, wenn sie (infolge Bebauung) nicht mehr genutzt werden können. Jetzt, im Bebauungsplanverfahren genügt es streng genommen, nachzuweisen, dass "geeigneter Ersatz" überhaupt möglich ist. "Geeignet" im vorgenannten Sinne sind nur solche, die zum einen "in zumutbarer Entfernung" liegen und zum anderen baurechtlich frei verfügbar sind. Nach diesen Maßstäben ist es naheliegend, 18 der auf dem Behördenparkplatz an der Breslaustraße, bzw. Bahnlinie aktuell bestehenden ca. 70 Stellplätze durch Baulast zu "notwendigen Stellplätzen" zu erklären. Als Stellplatznachweis für andere Nutzungen stehen diese dann nicht mehr zur Verfügung. Aktuell sind dort 14 Stellplätze mit einer solchen Baulast belegt. Die Frage des anderweitigen Ersatzes wegfallender "notwendiger Stellplätze" ist damit rechtlich einwandfrei abgearbeitet.

Davon strikt zu trennen ist die Frage, ob diese Stellplätze an der Bahnlinie für die "Vielfahrer" geeignet bzw. dieser Nutzergruppe zumutbar sind. Nach den Gesamtumständen ist es nach Auffassung des Baudezernates notwendig, im unmittelbaren Umfeld der genannten Ämter insgesamt 8 Stellplätze für sog. "Vielfahrer" freizuhalten. Und, obwohl sich diese Frage – wie bereits erwähnt – ganz konkret erst mit der Bebauung des Behördenparkplatzes stellt, ist es sachgerecht, bereits im Bebauungsplanverfahren eine Lösung aufzuzeigen: Von den insgesamt 17 auf dem Sennhofplatz angelegten Stellplätzen sind 2 dauerhaft für das Ordnungsamt (für die Mitarbeiter des Vollzugsdienstes) freigehalten. Die verbleibenden 15 Stellplätze (darunter 2 Behindertenparkplätze) werden öffentlich genutzt. Von diesen müssen 8 für die genannten "Vielfahrer" und gehbehinderte Mitarbeiter der Verwaltung zur Verfügung gestellt werden.

Aus liegenschaftlicher und finanzwirtschaftlicher Sicht bringt die Veräußerung des Grundstücks auch im Hinblick auf die Stellplatzeibußen und Einnahmeverluste langfristig keinen Vorteil.

Brugger

Christ

Anlagen

- 1 Begründung vom 04.08.2010
- 2 Textteil vom 04.08.2010
- 3 zeichnerischer Teil vom 04.08.2010