



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 64/2011

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	ja	05.05.2011			
Gemeinderat	ja	16.05.2011			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Taubenplätzle"

Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

I. Beschlussantrag

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird die Verwaltung ermächtigt, die jeweiligen Stellungnahmen den Vorbringern gem. § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitzuteilen.
2. Der Bebauungsplan "Taubenplätzle", Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 850/21 vom 14.03.2011 Index 3 wird nach § 10 BauGB i. V. m. 4 GemO Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften i. d. F. vom 14.03.2011 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.

II. Begründung

1. Allgemeines:

Der Gemeinderat hat bereits im Juni 1993 für eine ca. 3,5 ha große Fläche zwischen der Verlängerung der Straße "Krummer Weg" und dem Bepo-Areal unter der Bezeichnung "Guttenbrunnweg-Nord III" ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Die seinerzeitige Planung sah schwerpunktmäßig Flächen für den Geschosswohnungsbau vor. Aufgrund der stagnierenden Nachfrage nach Etagenwohnungen hat der Gemeinderat dann im Juli 2000 den räumlichen Geltungsbereich auf eine Fläche von 1,35 ha reduziert. Auch machten die konkreten Nutzungsabsichten der Eigentümer sowie die vom Areal der Bereitschaftspolizei ausgehenden Schallimmissionen die Überarbeitung des Planwerks sodann abermals notwendig. Aufgrund des im benachbarten Quartiers bereits vorhandenen hohen Anteils an Geschossbauten und auch, um den marktbedingten Bedürf-

nissen Rechnung zu tragen, wird für den Großteil des Plangebiets nunmehr eine Reihen- und Einzelhausbebauung ausgewiesen. Im Übergang zum angrenzenden Areal der Bereitschaftspolizei ist aus Gründen des Schallschutzes ein 3-geschossiger Riegelbaukörper festgesetzt, welcher die zurückliegenden Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser wirksam abschirmt.

Das Verfahren, das aus den verschiedensten Gründen immer wieder ins Stocken geraten war, soll nun zum Abschluss gebracht werden. Der nunmehr alleinige Grundstückseigentümer hat sich vertraglich verpflichtet, die Erschließungsanlagen entsprechend den Vorgaben der Stadt herzustellen und nach Fertigstellung kostenlos auf die Stadt zu übereignen.

2. Verfahren:

Der im Juli 2007 gebilligte und wiederholt überarbeitete Entwurf des Planwerks lag in der Zeit vom 3. Februar bis 4. März 2011 zu jedermanns Einsicht und Stellungnahme öffentlich aus.

Der **Eigentümer einer Wohnung im Gebäude Krummer Weg 50** fürchtet, dass über den an das gemeinschaftliche Eigentum nördlich angrenzenden Weg Baustellenverkehr abgewickelt werden könnte oder dort langfristig motorisierter Verkehr stattfinden könnte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der fragliche Weg liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Von diesem möglicherweise ausgehende Beeinträchtigungen sind somit auch nicht dem Bebauungsplan zuzurechnen. Auch kann der Bebauungsplan für diesen Weg keine Regelungen treffen.

Für die Abwicklung des Baustellenverkehrs ist dieser Weg jedoch ohnehin nicht geeignet.

Auf einem Fußweg ist motorisierter Verkehr ausgeschlossen. Dies bedeutet freilich nicht, dass jedweder Missbrauch unterbunden werden kann.

Das **Land Baden-Württemberg, vertreten durch Vermögen und Bau, Amt Ulm**, sowie die **Bereitschaftspolizeidirektion Biberach** stimmten der Planung im Grundsatz zu. Im Baugenehmigungsverfahren seien aber die Rahmenvorgaben des Bebauungsplanes durchzusetzen, damit ein verträgliches Nebeneinander mit gesunden Wohnverhältnissen sichergestellt sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies ist gewährleistet, denn im Bebauungsplan sind die besonders lärmexponierten Gebäude gekennzeichnet. Diese dürfen nur dann baurechtlich genehmigt werden, wenn die dort genannten, passiven Schallschutzvorkehrungen im Baugesuch tatsächlich auch nachgewiesen werden. Selbst wenn der Bauherr von den genehmigten Plänen abweichen sollte,

könnte die Verwaltung die bebauungsplankonforme Ausführung zwangsweise durchsetzen.

Auch hat sich der Bauträger durch städtebaulichen Vertrag verpflichtet, zuerst den zur Schallabschirmung vorgesehenen dreigeschossigen Riegelbaukörper zu realisieren. Der Bebauungsplan enthält in Ziffer 1.13.1 eine inhaltsgleiche Regelung. Durch diese verbindlichen Vorgaben der Bauabfolge ist gewährleistet, dass die im Lärmschatten des Riegelbauwerkes vorgesehenen Häuser keinen unzumutbaren Lärmimmissionen ausgesetzt sind. Die abschirmende Wirkung dieses vorgelagerten Gebäudes kommt im Übrigen auch den Geschosswohnungsbauten nordwestlich der "Hochvogelstraße" und östlich des "Krummer Weg" zugute.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Den von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange war während der Offenlage erneut Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt worden.

Das **Wasserwirtschaftsamt** stellt die im klassischen Mischsystem vorgesehene Abwasserbeseitigung in Frage und erwartet zumindest eine Teilversickerung des Dachflächenwassers.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dieses Vorbringen ist für uns vor dem Hintergrund Ihres Schreibens vom 24.06.2004 nicht nachvollziehbar. Damals hatten Sie noch ausgeführt:

"Mit Fax vom 16. Juni 2004 wurden dem Landratsamt genauere baugelogeische Untersuchungen, gefertigt von Baugrund Süd, zusammen mit eine geotechnischen Versickerungsgutachten zum geplanten Baugebiet "Taubenplätzle/Guttenbrunnweg" vorgelegt.

Nach Wertung der vorgelegten Unterlagen ist eine Erschließung mit einem modifizierten Trennsystem und Versickerung des Niederschlagswassers wenig erfolgversprechend. Eine Vorflut zur Einleitung des Niederschlagswassers aus einem Trennsystem ist nicht in zumutbarer Entfernung vorhanden. Das Landratsamt stimmt daher grundsätzlich einer Erschließung im Mischsystem zu."

*Für eine **Teilversickerung** stehen ökologischer Erfolg und wirtschaftlicher Aufwand u. E. somit erst recht außer Verhältnis. Für so gelagerte Fälle sieht das Gesetz völlig zu Recht keine Verpflichtung zur Versickerung oder Teilversickerung vor. Unser Entwässerungssystem steht sonach auch im Einklang mit geltendem Recht, insbesondere mit § 45 b Abs. 3 Wassergesetz.*

Auch verbietet Ziff. 1.c bereits – wie von Ihnen vorgeschlagen – Drainageleitungen zur Sammlung von anfallendem Niederschlagswasser. Schließlich empfiehlt Ziff. 3.1 wegen der problematischen geologischen Verhältnisse, die Keller der Gebäude in wasserundurchlässigem Beton herzustellen.

Das **Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz** regt an, für die besonders lärmexponierten Gebäude im Bebauungsplan sogenannte "passive Lärmschutzmaßnahmen" festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In Ziffer 1.13.2 ist – wie von Ihnen vorgeschlagen - verbindlich geregelt, dass schutzbedürftige Räume zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren sind. Ebenso enthält diese Vorschrift Anforderungen an das Schalldämmmaß, so dass gesunde Wohnverhältnisse auch dort gewährleistet sind.

Die **Kreisfeuerwehrstelle** des Landratsamtes stimmt der Planung unter den üblichen brandschutztechnischen Vorgaben, d. h. unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Löschwasserversorgung zu.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Das Baugebiet sollte keine Stichstraße aufweisen. Es sollten zwei getrennte Zu-/Abfahrten oder ausreichende Wendemöglichkeiten vorgesehen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bauträger, gleichzeitig alleiniger Eigentümer der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke, hat sich durch Baulast verpflichtet, in eigenem Namen und auf eigene Rechnung eine temporäre und provisorische Wendeplatte auf dem Flst. 1465/7 herzustellen, so dass sie den verkehrlichen Erfordernissen (mit Wendemöglichkeit für Lkw und Müllfahrzeuge) genügt. Weiter hat er sich verpflichtet, die Wendeplatte uneingeschränkt bereit zu stellen und zu unterhalten, bis die Durchfahrbarkeit von der Hochvogelstraße über den Sântisweg bis zum "Krummer Weg" (Flst. Nr. 1943) im Zusammenhang mit dem 2. Bauabschnitt Taubenplätzle hergestellt ist.

Den diesbezüglichen brandschutztechnischen Erfordernissen ist somit Rechnung getragen.

4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Zur Kompensation der planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft wird am Lindele eine Streuobstwiese angelegt. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist damit hinreichend Rechnung getragen.

Brugger

Christ