



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 212/2011

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	ja	19.01.2012			
Gemeinderat	ja	30.01.2012			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Birkenharder Straße"

- a) Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- b) Billigung

I. Beschlussantrag

1. Die nachfolgenden Stellungnahmen der Verwaltung zum Vorbringen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange werden gebilligt.
2. Der Bebauungsplanentwurf "Birkenharder Straße", Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 902/22 vom 08.12.2011 Index 1 im Maßstab 1 : 500 mit Textteil und örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO wird zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

II. Begründung

1. Ausgangssituation:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften wollen für das Grundstück Birkenharder Straße 10 das baurechtlich Zulässige eindeutig regeln. Anlass hierfür ist die Absicht, die vorhandene Villa abzureisen und das Grundstück mit drei Mehrfamilienhäusern für insgesamt 15 Wohnungen zu bebauen. Obwohl für Bebauungspläne der Innenentwicklung eine vorgezogene Bürgerbeteiligung gesetzlich nicht vorgesehen ist, wurde ein Lattengerüst zur Visualisierung der geplanten Bebauung aufgestellt und die Situation zunächst mit den unmittelbaren Ober- und Untertliegern erörtert. Darüber hinaus wurde der Allgemeinheit Gelegenheit gegeben, sich – wie sonst nur im förmlichen Verfahren geboten – über die Planung zu informieren und sich dazu zu äußern.

2. Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung:

Von der Möglichkeit der Erörterung wurde reger Gebrauch gemacht. Das Vorbringen wird nach folgenden Fragen/Anregungen unterteilt:

- a) Setzt die Planung schützenswerte nachbarliche Interessen unverhältnismäßig zurück?
- b) Lässt die Planung Vorhaben zu, welche den städtebaulichen Rahmen des benachbarten Umfeldes "sprengen"?
- c) Vorbringen von sonstiger städtebaulicher Relevanz
- d) Vorbringen, das im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden kann/darf

Im Einzelnen wurde vorgetragen:

zu a) Die Neubauvorhaben fügten sich nicht in die Umgebung ein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich nach dessen Festsetzungen. Der Bebauungsplan definiert – wenn man so will – das "Einfügen in die Umgebung" neu. Dabei hat die Gemeinde alle von der Planung berührten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Neubebauung stelle die berechtigten Nachbarinteressen nicht nur unverhältnismäßig zurück, sondern verletze sogar das Rücksichtnahmegebot.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Anspruch der Oberlieger, dass die bisher unbestritten sehr reizvolle parkähnliche Situation unverändert beibehalten wird, besteht zweifellos nicht. Auch fällt nach den Grundsätzen einer gerechten Abwägung zunächst ins Gewicht, dass das den Neubauvorhaben nächst gelegene und damit am stärksten betroffene Gebäude Birkenharder Straße 16 seitlich versetzt ist und einen Abstand von fast 30 m wahrt. Der mittlere der drei Baukörper ist bereits 60 m entfernt und der dritte, dem Gebäude Birkenharder Straße 16 frontal gegenüberliegende, ist sogar über 90 m entfernt. Zumal die beiden nächstgelegenen Baukörper nur unwesentlich höher sind, als die drei unbestritten sehr sensibel in die vorhandene Topografie eingefügten Einfamilienhäuser Birkenharder Straße 16, 18 und 20, greifen die drei künftigen Baukörper nur in zu vernachlässigender Weise in Ihre Rechte als Oberlieger ein. Für das nördlichste der drei Neubauvorhaben wurde die Oberkante mit 572,90 üNN definiert. Sie liegt zwar ca. 2 m über der des Gebäudes Birkenharder Straße 16, aber nur ca. 70 cm über der von Gebäude Birkenharder Straße 20. Fest steht jedenfalls, dass die Baukörper als solche Ihre berechtigten Interessen nicht unverhältnismäßig zurücksetzen oder gar die gebotene Rücksichtnahme vermissen lassen.

Zumal die gemeinsame Stellplatzanlage der Gebäude Birkenharder Straße 16, 18 und 20 dem südlichsten dieser Gebäude vorgelagert ist und im Hinblick auf die bereits erwähnte Gebäudedistanz von 30 m rufen die im Gebäude Birkenharder Straße 12 vorgesehenen drei Wohnungen kein unzumutbares Spannungsverhältnis hervor. Bereits im Hinblick auf die Distanz von 60 m, bzw. 90 m gilt dies erst recht für die beiden weiter südlich geplanten Neubauten. Hinzu kommt schließlich, dass das Gebäude Birkenharder Straße 8 als südlichstes nach einer erneuten Überplanung nur noch zwei Vollgeschosse aufweist.

Die geplanten oberirdischen Stellplätze nähmen auf die Nachbarbebauung nicht die gebotene Rücksicht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Unter den gegebenen Umständen ist es naheliegend, dass von der Gemeinschaftsstellplatzanlage, welche dem Grundstück Birkenharder Straße 16 unmittelbar vorgelagert ist, deutlich höhere Lärmemissionen ausgehen, als von der etwa doppelt so weit entfernten und zudem kleineren auf dem Nachbargrundstück. Hinzu kommt, dass schon die ursprünglich geplante Stellplatzsituation Ihren berechtigten Interessen ohne Weiteres genügte und außerdem noch zu Ihren Gunsten verbessert wurde. Angesichts der Lärmemissionen der Birkenharder Straße fallen die 5 oberirdischen Stellplätze kaum ins Gewicht.

Die Zunahme des Verkehrs durch die Neubauvorhaben sei unzumutbar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Von den – wie erwähnt – nur wenigen, im nördlichen Grundstücksteil geplanten, oberirdischen Stellplätzen einmal abgesehen, werden die übrigen 25 notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen. Aufgrund der Entfernung von 60 m, der Ausrichtung der Ausfahrt nach Westen und im Hinblick auf die Verkehrsbelastung der Birkenharder Straße sind die durch die Neubauvorhaben zusätzlich verursachten Lärmemissionen zu vernachlässigen.

- zu b) Zum Vorbringen, die geplante Bebauung an dieser weithin sichtbaren Hangkante sei völlig überdimensioniert und stehe im Widerspruch zu der kleinteiligen/kleingliedrigen Bebauung entlang der Birkenharder Straße und der Gartenstraße.

Im Wesentlichen übereinstimmend hatten ein (von der Planung nicht unmittelbar betroffener) Bürger sowie die Eigentümer der Grundstücke Birkenharder Straße 16, 18 und 20 vorgetragen, dass die Bauvorhaben in Relation zur Nachbarbebauung "überdimensioniert" seien. Im Einzelnen wurde u. a. vorgetragen:

- von Osten würden die geplanten Gebäude mit einer Höhe von 12 bis 15 m massiv und burgartig auf der Hangkante "thronen", während sich die benachbarten Gebäude Birkenharder Straße 16, 18 und 20 demgegenüber sensibel in die Topografie einfügen
- es bestehe ein Widerspruch zur städtebaulichen "Körnung" des Wohngebietes Lindele. Der vorhandene städtebauliche Maßstab werde in keiner Weise aufgenommen
- es sei verfehlt, das unmaßstäbliche und dominante Baukonzept in der nördlichen Nachbarschaft als städtebauliche Rechtfertigung ins Feld zu führen

Stellungnahme der Verwaltung:

Abgesehen davon, dass das Baugesetzbuch zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden verpflichtet, entspricht es städtebaulichen Grundsätzen, vor allem innenstadtnahe Lagen einer dichteren Bebauung zuzuführen. So hat die Stadt bereits Anfang der 90er Jahre die Gevierte nordöstlich des Rings (Ehinger Straße/Mondstraße, Bismarckring/Mondstraße sowie Mondstraße/Wielandstraße) systematisch durch Bebauungsplan nachverdichtet. Der vorliegende Bebauungsplan grenzt nördlich an den Bebauungsplan "Mondstraße/Wielandstraße" an. Aufgrund seiner innenstadtnahen Lage lässt letzterer im südwestlichen Bereich zwischen Birkenharder Straße und Mondstraße einen gut 70 m langen Gebäuderiegel für Geschosswohnungsbau zu, der tal-, bzw. hofseitig 5-geschossig in Erscheinung tritt. Die derzeit im Bau befindlichen Gebäude Wielandstraße 37, 39 und 41 treten ausnahmslos 4-geschossig in Erscheinung. Der Bebauungsplan "Birkenharder Straße", vermittelt also, ohne die Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden aus dem Auge zu verlieren, auf rücksichtsvolle Art und Weise zwischen der vorhandenen, sensibel in die Topografie eingefügten Bebauung Birkenharder Straße 16, 18 und 20 sowie der Bebauung westlich der Birkenharder Straße. Mit Rücksicht auf die nachbarlichen Belange und, um einen harmonischen Übergang zur Umgebungsbebauung herzustellen, wurden die Baufenster und zulässigen Höhen der Gebäude Birkenharder Straße 8 und 12 zeitlich deutlich reduziert und alle Baukörper in ihrer Höhenentwicklung dem Straßenverlauf angepasst. Die überbaubare Grundstücksfläche Birkenharder Straße 8 bleibt sogar deutlich hinter der Grundfläche des südlich benachbarten, bereits bestehenden Gebäudes zurück. Auch sind dort nunmehr – wie angeregt – nur zwei Vollgeschosse zulässig. Schließlich wurde die überbaubare Fläche des Grundstückes Birkenharder Straße 12 zulasten Birkenharder Straße 10 reduziert. Für das nördlichste Gebäude wurde die Oberkante mit 572,90 üNN definiert. Sie liegt zwar ca. 2 m über der des Gebäudes Birkenharder Straße 16, aber nur ca. 70 cm über Gebäude 20. Aus diesen Erwägungen heraus ist es sachgerecht, das Bebauungsplanverfahren mit dieser maßvollen Nachverdichtung weiter zu betreiben.

c) Vorbringen von sonstiger städtebaulicher Relevanz.

- Die baurechtlich notwendigen Abstände zum Gebäude Birkenharder Straße 6 seien zwingend einzuhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zwischenzeitlich wurde die überbaubare Fläche für das Gebäude Birkenharder Straße 8 so verringert, dass im Verhältnis zum Grundstück Birkenharder Straße 6 ein größerer Gebäudeabstand gewährleistet ist. Ebenso ermöglicht die zulässige Gebäudehöhe dort max. zwei Vollgeschosse. Der baurechtlich notwendige Abstand ist damit in jedem Fall gewährleistet.

- Die Lage der geplanten Tiefgaragenausfahrt in der Nähe der Einmündung der Gartenstraße sei problematisch.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Tiefgaragenausfahrt wurde mit Rücksicht auf den schützenswerten Baumbestand so platziert. Im Hinblick auf die geringe Anzahl von Tiefgaragenstellplätzen sehen wir keine Notwendigkeit, diese zu verschieben. Auch hat das Straßenamt der Lage der Ausfahrt vorbehaltlos zugestimmt.

d) Zum Vorbringen, das im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Inhalt und Schranken des Grundeigentümers im Plangebiet bestimmen, hat der Gesetzgeber abschließend geregelt, welche Festsetzungen die planende Gemeinde treffen darf. Sie hat kein "Festsetzungsfindungsrecht". Nach diesen Grundsätzen können die nachstehenden Anregungen nicht im Bebauungsplan abgehandelt werden:

- *Es sei zu prüfen, inwieweit die Bebauung Bäume auf den Nachbargrundstücken in Mitleidenschaft ziehen könnte.*
- *Es sei zu prüfen, inwieweit Erdarbeiten für das südlich angrenzende Gebäude eine Gefahr darstellen.*
- *Es wird eine Erklärung der künftigen Eigentümer verlangt, dass die bestehende Bepflanzung im Grenzbereich auf Dauer geduldet werde.*
- *Der im Lageplan dargestellte Grenzverlauf sei zweifelhaft.*

- Aufgrund von (geplanten) Baumrodungen seien benachbarte Gebäude künftig ungeschützt starken Windböen ausgesetzt.
- Um das Nachbargrundstück vor unerwünschten Einblicken Dritter zu schützen, sollen die bestehenden Bäume auf dem Baugrundstück möglichst erhalten bleiben.

Brugger

Christ

Anlagen:

1. Begründung
2. Textteil
3. zeichnerischer Teil