



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 37/2012

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	nein	16.04.2012			
Gemeinderat	ja	26.04.2012			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Rammingerstraße - West"

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

I. Beschlussantrag

1. Der östlich des Gebäudes Weißhauptstraße 32 verlaufende Verbindungsweg wird nachträglich in den Geltungsbereich einbezogen.
2. Das aus Bebauungsplanentwurf und örtlichen Bauvorschriften bestehende Planwerk "Rammingerstraße – West", Index 1 vom 27.03.2012 Nr. 892/41 im Maßstab 1 : 500 mit Textteil wird zur öffentlichen Auslegung gebilligt.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Vorbringern das vorläufige Abwägungsergebnis mitzuteilen.

II. Begründung

1. Allgemeines:

Das mit Beschluss vom 02.03.2009 eingeleitete Verfahren will die planungsrechtlichen Voraussetzungen für max. sieben Einzelhäuser schaffen.

2. Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung:

Gemessen an ihrer Größe und Bedeutung stößt die Planung auf unerwartet lebhaft und kritische Resonanz. Durch **Sammeleingabe haben mehrere Grundstückseigentümer am Stecherweg, an der Rammingerstraße sowie Vertreter des Kindergartens St. Michael** vorgeschlagen, die Verkehrerschließung von der Saulgauer Straße aus links über die Weißhauptstraße, also von Westen her, vorzusehen. Der geplante Wendehammer samt Poller könne kostenneutral auch im Osten des

Baugebietes angeordnet werden. Zur Begründung wurde vorgetragen, dass sich diese Verkehrserschließung der Sache nach aufdränge, kostenneutral und – vor allem - verkehrssicher sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Unbestritten gibt es zahlreiche gute Gründe für die vorgeschlagene "Drehung" der Verkehrserschließung. Zwischenzeitlich haben sich die Grundstückseigentümer auch bereits auf eine neue Lage des Wendehammers verständigt. Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend geändert.

Die **Eigentümer der Grundstücke Weißhauptstraße 20, 22, 24, 26, 28 und 30** ließen durch ihren Bevollmächtigten vortragen:

- Die in allgemeinen Wohngebieten generell zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sollten allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan wurde dahingehend geändert.

- Die Zahl der in einem Gebäude zulässigen Wohnungen auf max. zwei zu beschränken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies ist so vorgesehen.

- grundstücksbezogene Baufenster festzulegen

Stellungnahme der Verwaltung:

Der überarbeitete Planentwurf sieht dies so vor. Die Baufenster sind so platziert, dass sie zu den Gebäuden an der Weißhauptstraße "auf Lücke" stehen. Die seitlichen Gebäudeabstände betragen mindestens 10 m.

- geländeangepasste Firstobergrenzen als absolutes Maß zu definieren

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan trägt dem Rechnung.

- Auf dem südwestlichen Grundstück, Flst. Nr. 578 sollten – analog zur aufgelockerten Bebauung im Umfeld – anstelle der drei nur zwei Baukörper zugelassen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplanentwurf wurde mittlerweile dahingehend geändert.

- Die neue Erschließungsstraße sollte ca. 30 cm über dem Niveau des heutigen Feldweges realisiert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies ist so vorgesehen.

- Damit auf der Rammingerstraße kein Durchgangsverkehr entsteht, sollten die an den Gehweg angrenzenden Grundstücke den privaten Flächen zugeschlagen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Abschnitt zwischen Gebäude Rammingerstraße 36 und Weißhauptstraße 18 wird als 2 m breiter Geh- und Radweg ausgewiesen und hergestellt. Die verbleibenden 2 m zum angrenzenden Privatgrundstück werden im Hinblick auf die Belange von Feuerwehr und Müllabfuhr in Rasenpflaster hergestellt. Zwei abschließbare Poller am Ende der Wendepalette werden den Durchgangsverkehr unterbinden.

- Bereits heute die an den Geh- und Radweg angrenzende Fläche den Nachbargrundstücken zuzuschlagen. Nur dann sei nämlich sichergestellt, dass nicht durch spätere Bebauungsplanänderung ein Durchgangsverkehr zugelassen werde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Veräußerung an Private kommt allein schon deshalb nicht in Betracht, weil die fragliche Fläche im Bedarfsfall für die Feuerwehr und Müllabfuhr ungehindert benutzbar sein muss. Bei einer privaten Fläche wäre dies nicht gewährleistet.

Die **Eigentümer des Grundstückes Weißhauptstraße 26** regen an,

- dass die geplanten Gebäude nicht höher werden, als die vorhandene Bebauung an der Weißhauptstraße.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies ist – mit nur einer Ausnahme – gewährleistet. In diesem Einzelfall ist die Überschreitung allerdings zum einen dem Umstand geschuldet, dass das oberliegende Gebäude (Weißhauptstraße 20) eine Traufhöhe von lediglich 2,8 m und die sehr ungewöhnliche Dachneigung von lediglich 12° aufweist. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten, besteht wegen dieser atypischen Bebauung kein Korrekturbedarf.

- die geplanten Gebäude sollten – analog zur Bebauung an der Weißhauptstraße - untereinander einen Abstand von ca. 10 m aufweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies ist gewährleistet.

- das geplante Straßenniveau sei an das natürliche Gelände anzupassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies ist gewährleistet.

- das vorhandene Gelände sei in der Abwicklung darzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem steht nichts entgegen.

Der **Eigentümer des Grundstückes Weißhauptstraße 30** regt an,

- eine Bauplatzmindestgröße von 800 m² festzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan wurde dahingehend geändert: Er regelt dies ausdrücklich in Ziff. 1.6 der textlichen Festsetzungen.

- die Grundflächenzahl von bisher 0,3 auf 0,25 zu ändern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplanentwurf wurde dahingehend geändert.

- die Gebäudeoberkanten der Neubauten gegenüber dem letzten Bebauungsplanentwurf um weitere 50 cm zu drücken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Von nur einer Ausnahme abgesehen, bleiben die Gebäudeoberkanten aller Neubauten hinter denen der Oberlieger an der Weißhauptstraße zurück. Wegen der atypischen Bebauung des betreffenden Oberliegergrundstückes begründet dies keinen Korrekturbedarf. Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan keine Baukörper zulässt, die aus dem städtebaulichen Rahmen fielen oder diesen gar sprengten: Bezogen auf den höchsten Punkt der angrenzenden Straße lässt er bei einer Traufhöhe von 4 m und einer fiktiven Gebäudetiefe von gerade einmal 10 m eine Dachneigung von 30° zu. Will ein Bauherr also sein Baufenster in seiner gesamten Tiefe von 20 m, zumindest aber mehr als 10 m baulich in Anspruch nehmen, muss er entweder die Traufe drücken und/oder ein flacheres Dach realisieren. Zumal die fraglichen Neubauten mindestens 30 m entfernt und im Nordwesten liegen, tangieren diese Festsetzungen schutzwürdige nachbarliche Interessen nicht nennenswert. Auch lehnen sich die Neubauten in ihrer Höhenentwicklung harmonisch an die Umgebungsbebauung an.

Die **Eigentümer des Grundstückes Rammingerstraße 23** betrachten die Verkehrsführung insbesondere im Umfeld des Kindergartens kritisch. Sie regen an, eine Stoppstelle, bzw. eine 30er-Zone anzuordnen und ein Hinweisschild auf den Kindergarten vorzusehen. Auch bedeute der Baustellenverkehr eine zusätzliche Gefährdung für spielende Kinder im Bereich des Kindergartens. Schließlich sei im Kreuzungsbereich die freie Sicht durch hohe Hecken über Gebühr eingeschränkt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Neubaugebiet wird jetzt von Westen erschlossen, also von der Wetterkreuzstraße über die Weißhauptstraße und auf kürzestem Weg. Der ursprünglich vor den beiden im äußersten Südwesten des Plangebietes vorgesehene Wendehammer soll nach Nordosten auf das Grundstück Rammingerstraße 36 verlegt werden. Zumal eine Durchfahrtsmöglichkeit zum bereits bestehenden Abschnitt der Rammingerstraße durch einen Poller unterbunden werden soll, wird der durch das künftige Neubaugebiet ausgelöste zusätzliche Verkehr den fraglichen Einmündungsbereich beim Kindergarten nicht zusätzlich belasten. Die Verwaltung geht deshalb davon aus, dass Ihr Vorbringen infolge der Umplanung gegenstandslos geworden ist.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Den von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange war Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Die **Untere Naturschutzbehörde** erwartet für die Eingriffe in Natur und Landschaft geeignete und rechtlich abgesicherte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies ist sichergestellt.

Das **Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz** geht im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen der L 283 davon aus, dass zumindest an den besonders lärmexponierten Gebäuden die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" tagsüber und auch nachts erheblich überschritten werden und regt eine schalltechnische Untersuchung an.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine zwischenzeitlich durchgeführte schalltechnische Untersuchung hat bestätigt, dass bei einem auf das Jahr 2025 prognostizierten Verkehrsaufkommen die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Nachtzeit um knapp 11 dB(A) überschritten werden. Für die zwei südwestlichen, dem Verkehrslärm am stärksten ausgesetzten Gebäude sind passive Lärmschutzvorkehrungen deshalb zwingend vorgegeben. Im Gebäudeinneren sind somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Darüber hinaus empfiehlt der Bebauungsplan, Aufenthalts- und Schlafräume sowie Balkone und Terrassen zur lärmabgewandten Seite auszurichten. Schließlich eröffnet er die Möglichkeit, zum besseren Schutz des Außenwohnbereiches, innerhalb der (städtischen) Retentionsflächen eine 2 m hohe Lärmschutzwand errichten zu dürfen. Hierfür bedarf es einer vertraglichen Regelung mit der Stadt.

Das **Wasserwirtschaftsamt** verweist hinsichtlich der Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit im Rahmen der Umweltprüfung auf eine Arbeitshilfe des Umweltministeriums Baden-Württemberg.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Es fehlt bisher bekanntermaßen an einer fachwissenschaftlich allgemein anerkannten, einheitlichen und bundesweit weitgehend unumstrittenen Bewertungsmethode. Bei der Bewertung der Eingriffsfolgen und der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs kann die Kommune sich deshalb **jedes sachgerechten Bewertungsverfahrens** eigenverantwortlich bedienen. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies folgendermaßen bestätigt: "Die Vorschriften zur Eingriffsregelung enthalten keine verbindlichen Bewertungsvorgaben. Sie gebieten nicht, die Eingriffsintensität anhand standardisierter Maßstäbe oder in einem bestimmten schematisierten und rechenhaft handhabbaren Verfahren zu beurteilen. Es stellt keine Besonderheit der Eingriffsregelung dar, dass das Ergebnis der als gesetzliche Anforderung unverzichtbaren Bewertung unterschiedlich ausfallen kann, je nachdem, welches Verfahren angewendet wird. Es kommt nicht darauf an, ob sich bei Verwendung anderer Parameter ein höherer Ausgleichsbedarf errechnen ließe. Zur Beanstandung besteht erst dann Anlass, wenn ein Bewertungsverfahren sich als unzulängliches oder gar ungeeignetes Mittel erweist, um den gesetzlichen Anforderungen zu genügen."*

Nach diesen Maßstäben besteht kein Anlass, unsere an das LANA-Verfahren angelegte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung in Zweifel zu ziehen.

Die **Kreisfeuerwehrstelle** des Landratsamtes stimmte der Planung unter den üblichen brand-schutztechnischen Vorgaben, d. h. unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Löschwasserversorgung zu.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Die **Deutsche Telekom** weist darauf hin, dass zur Versorgung der Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur die Verlegung neuer Leitungen erforderlich sei und in der Straße, bzw. im Gehweg geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen seien.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies ist gewährleistet.

Die **e.wa Netze** bittet eine Regelung vorzusehen, wonach die Grundstückseigentümer auf ihren privaten Flächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Breite die Einrichtung der Stromversorgung zu dulden hätten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die zur Stromversorgung der Grundstücke erforderlichen Einrichtungen sind allein innerhalb der öffentlichen Flächen, d. h. in der Straße bzw. im Gehweg unterzubringen.

4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Der Bebauungsplan trägt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinreichend Rechnung. Die beim Vollzug der Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind als zwingende Folge des Planungsziels unvermeidbar, bzw. werden durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Flst. 1435/1 im Bereich Lindele ausgeglichen. Dort wird eine Streuobstwiese angelegt.

Brugger

Christ

Anlagen

- 1 Begründung
- 2 Umweltbericht
- 3 Bebauungsplan - Textteil
- 4 Bebauungsplan - zeichnerischer Teil