



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 99/2012

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	05.07.2012			
Gemeinderat	Ja	12.07.2012			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Birkenharder Straße"

- a) Prüfung der bei der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen
- b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und Beschluss über die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

I. Beschlussantrag

1. Die nachstehenden Stellungnahmen der Verwaltung zum Vorbringen betroffener Bürger und Träger öffentlicher Belange werden gebilligt und die Verwaltung ermächtigt, ihre Stellungnahmen dem jeweiligen Vorbringer gem. § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitzuteilen als das Ergebnis der Prüfung seiner Anregungen.
2. Der Bebauungsplan "Birkenharder Straße", Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 902/22 vom 15.06.2012 Index 2 im Maßstab 1 : 500 wird nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die örtlichen Bauvorschriften werden i. d. F. vom 15.06.2012 nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO Baden-Württemberg für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 902/22 als Satzung beschlossen.

II. Begründung

1. Allgemeines:

Anlass für die Planung ist die Absicht des Grundstückseigentümers, die vorhandene Villa Birkenharder Straße 10 abzureißen und das Grundstück mit drei Mehrfamilienhäusern für insgesamt 15 Wohnungen zu bebauen.

2. Beschluss- und Verfahrensstand:

Der Öffentlichkeit, sowie den von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 16.02. bis 16.03.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung des Regelwerkentwurfes:

Die **Eigentümer der Grundstücke Birkenharder Straße 16, 18 und 20** haben durch ihren Bevollmächtigten im Wesentlichen ihr früheres Vorbringen (mit Nachdruck) wiederholt und im Übrigen angeregt, Nebenanlagen generell nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen zuzulassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Anspruch der Oberlieger, dass die bisher unbestritten sehr reizvolle parkähnliche Situation unverändert beibehalten wird, besteht zweifellos nicht. Aufgrund der innenstadtnahen Lage des Grundstückes ist eine dichtere Bebauung ein wesentliches städtebauliches Planungsziel. Auch ist die Stadt als Plangeber generell bemüht, die Bauwilligen nur dort zu binden, wo dies nach den Gesamtumständen sachgerecht ist. Nach diesen Maßstäben wird der Anregung nach einem generellen Ausschluss von Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht entsprochen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass von diesen Nebenanlagen möglicherweise ausgehende Emissionen ohnehin vom Verkehrslärm der Birkenharder Straße und der Gemeinschaftsstellplatzanlage der Grundstücke Birkenharder Straße 16, 18 und 20 überlagert werden.

- Eine Überschreitung der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenzen werde strikt abgelehnt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan hält sich diesbezüglich an die rechtlichen Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO. Ziff. 6.2 der Begründung bestätigt dies wie folgt ausdrücklich: "Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete." Diese Aussage ist freilich vor dem Hintergrund des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zu sehen. Danach gilt unter Berücksichtigung der Grundflächen für (Tief-)Garagen und Stellplätze eine Obergrenze von 0,6. Diese Vorgabe wird das Bauvorhaben einzuhalten haben. Allerdings ist es städtebauliches Ziel der Planung, auf diesem Grundstück aufgrund der innenstadtnahen Lage eine etwas dichtere Bebauung zuzulassen. Von einer massiven oder gar rücksichtslosen Bebauung kann jedenfalls keine Rede sein: Selbst, wenn man der Betrachtung nur die im Wesentlichen ebene Wohnbaufläche (im engeren Sinne) mit 2.828 m² zugrundelegt, beträgt die Grundfläche für die drei Hauptgebäude gerade einmal 0,24. Bezogen auf das 9.111 m² Gesamtgrundstück sogar nur 0,18. Vor diesem Hintergrund wird jedenfalls keine Notwendigkeit gesehen, die Grundflächenzahl zu reduzieren. Die mit der Tiefgarage unterbaute Fläche wird optisch ohnehin praktisch gar nicht in Erscheinung treten. Am städtebaulich wichtigen Planungsziel, die Innenentwicklung zu fördern, bzw. ein bislang gering genutztes Grundstücke moderat nach zu verdichten, will die Planung aber ganz bewusst festhalten. Auch fügt sich die künftige Bebauung aufgrund der geplanten Höhenstaffelung in das Höhengefüge der Umgebung ein.

- Anstatt die überbaubare Fläche in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche zu bestimmen, sollte der Bebauungsplan diese als absolute Größe (z. B. 200 m²) festsetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Vorteile und insbesondere Sinn einer solchen Regelung sind nicht ersichtlich.

- Von einer deutlichen Reduzierung des Gebäudes Birkenharder Straße 12 – wie in der Verwaltungsvorlage, Drucksache-Nr. 212/2011 ausgeführt – könne keine Rede sein. Das Gebäude Birkenharder Straße 12 sei – ganz im Gegenteil – gegenüber dem ursprünglichen Entwurf sogar um 40 cm höher zulässig. Ebenso sei für das Gebäude Birkenharder Straße 10 – im Widerspruch zur Vorlage – die Oberkante um 10 cm angehoben worden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im offengelegten Bebauungsplanentwurf noch um 0,4 bzw. 0,1 m angehobenen Oberkanten der Gebäude 10 und 12 wurden wieder dahin zurückgenommen, dass sie (mit 572,50 ü. N. N.) dem ursprünglichen Entwurf entsprechen. Damit trägt die Planung den nachbarlichen Interessen der Oberlieger hinreichend Rechnung. Dabei fällt ins Gewicht, dass das den Neubauvorhaben nächstgelegene 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 bereits über 90 m. Wenn auch für das nördlichste der drei Neubauvorhaben die Oberkante mit 572,50 ca. 1,6 m über der des Gebäudes Birkenharder Straße 16 liegt, setzt die Planung die berechtigten Interessen dieses Oberliegert jedenfalls nicht unverhältnismäßig zurück. Insbesondere kann von einer Verletzung der Rücksichtnahme keine Rede sein. Dies gilt erst recht für die Gebäude Birkenharder Straße 12 und 10.

- Die einzelnen Baufenster sollten entsprechend den konkret geplanten Gebäudeumrissen definiert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Hinblick auf die Distanz von 30 m bzw. 60 m und 90 m und die damit verbundene offenkundig geringe Betroffenheit wird keine Notwendigkeit gesehen, die jeweiligen überbaubaren Flächen für die Gebäude Birkenharder Straße 8, 10 und 12 so eng zu definieren, dass für ein Verschieben des Baukörpers überhaupt kein Raum mehr besteht.

- Es sei nicht einzusehen, weshalb im Verlaufe des Planungsprozesses ein Teil der Baumasse des südlichen Gebäudes – zum Nachteil der Oberlieger – auf das mittlere und nördliche umver-

teilt worden sei. Damit habe die Stadt als Plangeberin die Bedeutung der betroffenen private Belange verkannt und fehlgewichtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zunächst fällt ins Gewicht, dass im Laufe des Planungsprozesses auch für das Gebäude Birkenharder Straße 12 eine Höhenabstufung zugunsten der Oberlieger stattgefunden hat. Dies in der Weise, dass auf der dem Gebäude Birkenharder Straße 16 zugewandten Seite des Neubaus Birkenharder Straße 14 die Gebäudehöhe in einer Tiefe von ca. 2 m um ein Geschoss reduziert wurde. Dass für das südliche Gebäude Birkenharder Straße 8 die Gebäudehöhe um 3 m, bzw. ein Vollgeschoss reduziert wurde, ist den stark divergierenden Höhen der Gebäude Birkenharder Straße 6 und 8 geschuldet und verbessert den Übergang in das Höhengefüge der Umgebungsbebauung. Ansonsten hätte sich das Gebäude Birkenharder Straße 10 in Richtung Süden (Biberkeller) wegen der durchgängigen Tiefgarage als 4-geschossige, dominante und weithin sichtbare Bebauung gezeigt. Für Fußgänger und Autofahrer hätte die Bebauung inklusive Stützmauer sogar noch etwas höher gewirkt. Vor diesem städtebaulich gewichtigen Hintergrund war es sachgerecht, dieses Gebäude um ein Geschoss, bzw. 3 m zu drücken. Im Hinblick auf die geringe Betroffenheit der Oberlieger setzt die Umverteilung von Gebäudemasse die Interessen der Oberlieger gleichwohl nicht unverhältnismäßig zurück.

- Es sei davon auszugehen, dass für die Planung ein Umweltbericht erforderlich sei. Ebenso sei ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft unverzichtbar. Dies ergebe sich aus einem Vorabentscheidungsersuchen des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg an den Gerichtshof der Europäischen Union.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Die bevorstehende Entscheidung des Gerichtshofs der Europäischen Union lässt – jedenfalls keine direkten – Rückschlüsse erwarten, dass im beschleunigten Verfahren Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Ausgleich unverzichtbar sind. Und zwar für solche Verfahren, in denen die Voraussetzungen nach § 13 a BauGB **zutreffend** beurteilt worden sind. In diesem Punkt liegt der entscheidende Unterschied: Die plangebende Gemeinde hatte den fraglichen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB betrieben, obwohl es dafür an den gesetzlichen Voraussetzungen fehlte. Sie hat im Außenbereich nach § 35 BauGB liegende Grundstücke verfahrensrechtlich so behandelt, als lägen sie im Innenbereich. Die Stadt Biberach hingegen will ein bisher bebautes Innenbereichsgrundstück moderat nachverdichten. Dass die Stadt und sämtliche sonst am Verfahren Beteiligten und – vor allem Sie selbst als Bevollmächtigter der Oberlieger – dies bisher so gesehen haben, wird durch Ihre früheren, wiederholten Ausführungen nachdrücklich bestätigt: Sie hatten nämlich stets damit argumentiert, dass sich die Bauvorhaben **nicht in die vorhandene Um-***

gebung einfügen. Diese Formulierung findet sich wörtlich in § 34 BauGB, der die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Innenbereich regelt. Die Stadt als Plangeberin hat dem folgerichtig entgegengehalten, dass der Bebauungsplan das "Einfügen in die Umgebung" neu definiere (vergl. Drucksache-Nr. 212/2011, S. 2 Mitte). Die Stadt Biberach durfte deshalb im Einklang mit geltendem Recht vom Umweltbericht sowie vom naturschutzrechtlichen Ausgleich absehen.

- Nach dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Einschätzung sei davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung gegen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz verstoße.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies ist nicht der Fall: Um eine erhebliche Störung der lokalen Populationen höhlenbrütender Arten und ihrer Lebensräume zu vermeiden hat die Stadt den Vorhabenträger zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vertraglich verpflichtet. Entsprechend der Empfehlung des Gutachters hat der Vorhabenträger jeweils zehn Nisthilfen für Höhlenbrüter und Fledermäuse angebracht und sich vertraglich verpflichtet, die Vogel- und Fledermausnistkästen bis zum 31.12.2037 jährlich zu kontrollieren, zu reinigen und erforderlichenfalls zu ersetzen. Auch hat er im Bereich des Steilhanges jeweils 15 Eschen und Eichen zu pflanzen. Zusätzlich muss er innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Mehrfamilienhäuser an zehn bereits festgelegten Stellen Eichen pflanzen, diese auf Dauer erhalten und im Falle des Abganges ersetzen. Die Bäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm, 4-mal verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 20 bis 25 cm zu pflanzen. Schließlich sind die im Bebauungsplan mit Erhaltungsgebot belegten Bäume auf Dauer zu erhalten und im Falle des Abganges durch Eichen zu ersetzen. Auch für diese Bäume ist die bereits beschriebene hohe Pflanzqualität gewährleistet.

Durch diese vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden bei Umsetzung der Planung drohende Verstöße gegen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen.

- Es bestünden Bedenken bezüglich der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens, weil nach dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Einschätzung nicht ausgeschlossen werden könne, dass die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung (faktische) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung wie Vogelschutz- oder FFH-Gebiete beeinträchtigt werden.

Der **Eigentümer des Grundstückes Birkenharder Straße 16** bemängelt, dass die geplanten Neubauten den städtebaulichen Rahmen sprengten und insbesondere sein Grundstück beeinträchtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Maßstab des rechtlich Zulässigen ist nicht die Umgebungsbebauung, sondern der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen. Dieser definiert – und zwar gerade im Blick auf die berechtigten nachbarlichen Interessen - das rechtlich Zulässige neu. Dabei ist die Stadt insbesondere auch mit Rücksicht auf die Belange der Landwirtschaft ausdrücklich gesetzlich zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden verpflichtet. Deshalb und aufgrund der innenstadtnahen Lage des Grundstückes will der Bebauungsplan das bislang gering genutzte Grundstück Birkenharder Straße 10 moderat nachverdichten. Nach Auffassung der Verwaltung genügt der zwischenzeitlich wiederholt überarbeitete Bebauungsplanentwurf dieser Zielsetzung, ohne nachbarliche Interessen unverhältnismäßig zurückzusetzen.

- Der Bebauungsplan richte sich ausschließlich nach dem vom Investor vorgegebenen Plan.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nicht um eine bloße Angebotsplanung. Wie bei anderen Vorhaben auch, entwickelte die Stadt Biberach diesen Bebauungsplan im Parallelverfahren mit einer konkreten Planung für eine Wohnanlage mit dem Vorhabenträger. Die Stadt Biberach hat im Rahmen dieser Planungsphase einen intensiven inhaltlichen Abstimmungsprozess durchgeführt im Hinblick auf die städtebauliche Umgebung. Hier ist insbesondere anzuführen, dass bereits Anfang der 90er Jahre zwischen Bismarckring und Ehinger Straße die systematische, maßvolle Nachverdichtung eingeleitet wurde.

- Die ausgewiesenen Stellplätze stellen im Blick auf die Wohn- und Nachtruhe im Gebäude Birkenharder Straße 16 eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Deshalb der Vorschlag einen der drei ursprünglich im Grenzbereich vorgesehenen Stellplätze an das geplante Zweierpaket "anzudocken".

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine dahingehende Bebauungsplanänderung ist mit dem vorhandenen erhaltenswerter Grünbestand unvereinbar. Auch fällt die Lage eines einzelnen Stellplatzes angesichts der Lärmemissionen der Birkenharder Straße nicht nennenswert ins Gewicht. Fest steht jedenfalls, dass von den nur fünf oberirdischen Stellplätzen keine unzumutbaren Lärmbelästigungen ausgehen werden.

- Es sei zu befürchten, dass Besucher der künftigen Bewohner der Gebäude Birkenharder Straße 8, 10 und 12 die Zufahrt zu der Gemeinschaftsstellplatzanlage der Gebäude Birkenharder Straße 16 bis 20 widerrechtlich behindern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies ist zwar nach der allgemeinen Lebenserfahrung durchaus möglich. Allerdings muss gesehen werden, dass die Zufahrt für die Gebäude Birkenharder Straße 16, 18 und 20 über das planungsgegenständliche Grundstück Birkenharder Straße 10 (mit Zufahrtsrecht) erfolgt. Es besteht deshalb keine Möglichkeit die Eigentümerin von Birkenharder Straße 10 zwangsweise zu verpflichten, die Zufahrt im Sinne des Vorbringers zu gestalten.

Zwei von der Planung nicht unmittelbar betroffene Bürgerinnen äußerten ihren Unmut, dass einzelne Bäume vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens bereits gefällt wurden. Die Bürgerbeteiligung sei damit ad absurdum geführt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verärgerung über die eigenmächtig geschaffenen, vollendeten Tatsachen ist nachvollziehbar. Andererseits gibt es im Markungsbereich der Stadt Biberach keine Satzung, welche das Fällen von Bäumen auf Privatgrundstücken generell verbietet.

Auch hat der Vorhabenträger entsprechend der Empfehlung eines Gutachters jeweils zehn Nisthilfen für Höhlenbrüter und Fledermäuse angebracht und sich vertraglich verpflichtet, die Vogel- und Fledermausnistkästen bis zum 31.12.2037 jährlich zu kontrollieren, zu reinigen und erforderlichenfalls zu ersetzen. Ebenso hat er sich entsprechend einem mit dem Landratsamt und dem Regierungspräsidium inhaltlich abgestimmten Vertrag verpflichtet, im Bereich des Steilhanges jeweils 15 Eschen und Eichen zu pflanzen. Zusätzlich muss er innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Mehrfamilienhäuser an zehn bereits festgelegten Stellen Eichen mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm pflanzen, diese auf Dauer erhalten und im Falle eines Abganges ersetzen. Schließlich sind die im Bebauungsplan mit Erhaltungsgebot belegten Bäume auf Dauer zu erhalten und im Falle des Abganges durch Eichen (Stammumfang 20 bis 25 cm) zu ersetzen.

- Zum Ausgleich der Flächenversiegelung beim Bau der Tiefgarage wird vorgeschlagen, eine 4 m breite, asphaltierte Fahrbahn im Ziegeldumpf zu renaturieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan will ein bislang gering genutztes Grundstück im Innenbereich moderat nachverdichten. Für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

- Die Neubauten seien, um einen grünen "Horizont" zu erhalten, um ein ganzes Geschoss zu reduzieren. Ebenso lasse der Bebauungsplan zu viele Wohneinheiten zu.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass das Baugesetzbuch u. a. mit Blick auf die Belange der Landwirtschaft zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden verpflichtet. Auch hat die Stadt bereits Anfang der 90er Jahre begonnen, die Gevierte nordöstlich des Bismarckrings systematisch durch Bebauungsplan nach zu verdichten. Schließlich entspricht es städtebaulichen Grundsätzen, vor allem innenstadtnahe Lagen einer dichteren Bebauung zuzuführen. Wesentliches Planungsziel ist es also, die Innenentwicklung zu fördern und gering genutzte Grundstücke moderat nach zu verdichten. Dem Wunsch nach einem "grünen Horizont" ist übrigens im südlichen Planbereich entsprochen: Die aktuelle Planung sieht für das Gebäude Birkenharder Straße 8 eine lediglich 2-geschossige Bebauung vor.

- Die aktuelle Planung sehe sogar noch eine Erhöhung der Gebäude 10 und 12 um 10 bzw. 40 cm vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im offengelegten Bebauungsplanentwurf noch um 10, bzw. 40 cm angehobenen Oberkanten der Gebäude 10 und 12 sind wieder zurückgenommen. Für diese Gebäude bleibt es also bei einer Oberkante von 572,50 ü. N. N. Für das Gebäude Birkenharder Straße 8 wurde im Laufe des Planungsprozesses allerdings die Oberkante um 3 m gedrückt.

- Um Gefahren im Ausfahrtsbereich der Tiefgarage zu reduzieren, wird vorgeschlagen, weniger Wohneinheiten zuzulassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bereits erwähnt, ist eine moderate Nachverdichtung des bislang gering genutzten Grundstückes wesentliches Planungsziel. Zumal auch das Straßenamt der Lage der Ausfahrt für die geplanten 25 Tiefgaragenstellplätze vorbehaltlos zugestimmt hat, wird kein Handlungsbedarf gesehen.

4. Behördenbeteiligung:

Mit Serienbrief vom 15.02.2012 war den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 16.03.2012 gegeben worden.

Das **Amt für Bauen und Naturschutz** hat gegen die planerische Steuerung der künftigen Bebauung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. 13 a BauGB keine Bedenken.

Seitens des Naturschutzes wird darauf hingewiesen,

- dass die im Artenschutzbeitrag geforderten, vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen und die geforderten Bauausführungszeiten in geeigneter Weise im Bebauungsplan oder per Vertrag zu sichern seien.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geforderten, vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend den mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Regierungspräsidium abgestimmten Entwurf rechtlich abgesichert.

- dass vor den ggf. geplanten Stollensicherungs- und Tiefbauarbeiten eine Befreiung vom Regierungspräsidium Tübingen als Höhere Naturschutzbehörde notwendig sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es liegt eine Aussage einer fachkundigen Person vor, wonach die fraglichen Stollen als Winterlebensraum, bzw. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten objektiv nicht geeignet ist. Die notwendigen Stollensicherungsarbeiten lassen somit keinen Verstoß gegen § 44 BNatSchG erwarten.

Von Seiten des **Staatlichen Forstamtes** wird angeregt, die Randbäume des bestehenden Waldes zu den geplanten Neubauten hin zu erhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan setzt den Steilhang als Fläche für die Forstwirtschaft mit der Zweckbestimmung "Wald" fest. Als solche unterliegt sie auch der Bewirtschaftung. Es wäre mit den Erfordernissen der Verkehrssicherungspflicht unvereinbar, wenn diese Bäume per Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegt würden. Auch ist der Vorhabenträger vertraglich verpflichtet, im Bereich des Steilhanges jeweils 15 Eschen und Eichen nach zu pflanzen. Durch diese Maßnahmen ist sichergestellt, dass sich der Waldkomplex in seiner landschaftlichen Wirkung mittelfristig weiterentwickelt und die Lebensraumsituation für höhlenbrütende Arten verbessert.

Das **Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz** regt an, durch Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzwand entlang der Birkenharder Straße die Außenwohnbereiche wirksam abzuschirmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine solche Lärmschutzwand wird aus städtebaulichen Erwägungen abgelehnt: Wegen der bereits bestehenden Stützmauer entlang der Birkenharder Straße entstünde für den Fußgänger oder Autofahrer ein Eindruck, der dem gehobenen Charakter der geplanten Wohnnutzung weder angemessen, noch an die Umgebung angepasst ist. Selbstverständlich können schutzbedürftige Außenwohnbereiche zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet werden.

Das **Wasserwirtschaftsamt** verweist auf § 45 b Abs. 3 Wassergesetz und bittet, im Bebauungsplan eine Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenschicht sicherzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

*§ 45 b Abs. 3 Wassergesetz begründet keine strikte Verpflichtung zur Versickerung des Oberflächenwassers, bzw. dessen ortsnaher Einleitung in ein oberirdisches Gewässer. Nach dem Gesetzeswortlaut besteht eine solche Verpflichtung nur dort, wo dies mit **vertretbarem Aufwand** möglich ist. Nach diesen Maßstäben ist es sachgerecht vom Bau einer Regenwasserversickerungsanlage abzusehen: Eine kontrollierte Versickerung auf der Hochfläche scheitert an den geologischen Verhältnissen (wasserdurchlässige Kiesschichten im Wechsel mit wasserundurchlässigen Schichten). Es bestünde das Risiko eines Wasseraustritts im Hangbereich und der Ausschwemmung anstehenden Bodens. Die Hangstabilität wäre letztlich in Frage gestellt.*

Die Realisierung einer offenen Mulde am Hangfuß entlang der Wielandstraße scheitert an der Topografie: Abgesehen von den enormen Kosten würde die Herstellung von Leitungsgräben im Wurzelbereich von vorhandenen Bäumen immense Schäden verursachen. Hinzu käme der Verlust weiterer Vegetation durch den Bau einer Regenwasserversickerungsanlage.

Die **Kreisfeuerwehrstelle** stimmte der Planung unter den üblichen brandschutztechnischen Vorgaben zu.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Nach Aussage von **e.wa-Netze** und **Telekom** ist die Versorgung gewährleistet.

Das **Regierungspräsidium, Höhere Naturschutzbehörde** verlangt die rechtliche Absicherung der nach der artenschutzrechtlichen Einschätzung notwendigen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und eines entsprechenden Evaluierungskonzeptes.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt hat den Vorhabenträger durch den mit dem Regierungspräsidium abgestimmten Vertrag zur Erhaltung und Entwicklung einer günstigen Lebensraumsituation für höhlenbrütende Arten verpflichtet. Damit ist rechtlich sichergestellt, dass die spätere Umsetzung der Planung gegen keinen Verbotsgegenstand des § 44 BNatSchG verstößt.

Das **Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie** empfiehlt für den Fall einer Versickerung von Oberflächenwasser, ein hydrologisches Versickerungsgutachten einzuholen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der geologischen Verhältnisse im Zusammenspiel mit der Topographie stünde der ökologische Erfolg einer Regenwasserversickerungsanlage außer Verhältnis zu den Kosten. Von einer Regenwasserversickerung wird deshalb abgesehen.

Für die geplanten Maßnahmen (u. a. Bauen von Tiefgaragen, Bauen in Hanglage) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Die Hinweise im geologischen Gutachten Henke & Partner bezüglich der Verfüllung der Stollen seien zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

i. V. Rückert

Christ

Anlagen

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