

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 156/2016

Beratungsfolge			Abstimmung
Gremium		Datum	
Bauausschuss	öffentlich	14.07.2016	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	25.07.2016	Beschlussfassung

Änderung des Bebauungsplanes "Freiburger Wiesen"

a) Abwägung der Bedenken und Anregungen

b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO

I. Beschlussantrag

- a) Die in der Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen von Bürgern werden gebilligt.
- b) Die im vereinfachten Verfahren durchgeführte Bebauungsplanänderung i. d. F. vom 08.02.2016 wird nach § 10 BauGB i. V. m. § 4 GemO Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.

II. Begründung

1. Verfahren:

Auf die Beschlussvorlage „Städtebaulicher Vertrag zur Änderung des Bebauungsplanes Freiburger Wiesen“ wird Bezug genommen.

Nachdem die Wohnverträglichkeit einer Diskothek auf dem Grundstück Haberhäuslestraße 14 durch eine „belastbare“ Schallimmissionsprognose bestätigt war, hat der Gemeinderat am 22.06.2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Freiburger Wiesen“ im vereinfachten Verfahren zu ändern. Die Änderung beschränkt sich auf das Grundstück Haberhäuslestraße 14, Flst. 2111 der Gemarkung Biberach. Festgesetzt werden soll die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Diskothek auf diesem Grundstück.

Die Allgemeinheit und die von der Bebauungsplanänderung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten vom 25. Februar bis 29. März 2016 Gelegenheit zur Äußerung und Stellungnahme.

2. Rechtliche Bewertung des Vorbringens:

Durchweg sehr kritisch gesehen wurden zu erwartende Begleiterscheinungen: Anfassungen beim Lärm, Verunreinigungen, Sachbeschädigung, Diebstahl, Belästigungen bis hin zum Missbrauch von Drogen.

Bei angemessener Würdigung dieser Störungen, insbesondere unter Berücksichtigung der Standortwahl lässt die Planung im Umfeld der geplanten Diskothek allerdings keine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnqualität erwarten.

Die von der Planung am stärksten betroffenen Eigentümer, bzw. Bewohner des Grundstückes Reißstraße 28 befürchten durch eine Diskothek nun auch um ihre Nachtruhe gebracht zu werden. Dass die Bewohner des Gebäudes Reißstraße 28 bereits aktuell einer Wohnsituation ausgesetzt sind, die mit dem Schutzanspruch „normalen“ Wohnens unvereinbar ist, ist unbestritten. Doch erklärt sich dies damit, dass das betreffende Gebäude 1963 in einem gewerblich/industriell genutzten Bereich mit einem entsprechenden Immissionsniveau errichtet wurde, der später als Gewerbegebiet ausgewiesen wurde. Weil in einem solchen Gebiet nur betriebsbezogenes Wohnen, wie etwa Betriebsleiterwohnungen zulässig sind, können die Bewohner des Gebäudes Reißstraße auch keinen weitergehenden Schutz beanspruchen, als Betriebsleiter und Aufsichtspersonen von Gewerbebetrieben. Wenn auch erst im späteren Baugenehmigungsverfahren der konkrete Nachweis hierfür erbracht werden kann, kann aufgrund einer belastbaren Schallimmissionsprognose davon ausgegangen werden, dass das Schutzniveau betriebsbezogener Wohnungen durch bauliche und organisatorische Maßnahmen sichergestellt werden kann.

Unter Berücksichtigung aller verbindlich auferlegten baulichen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen im städtebaulichen Vertrag und Auflagen im späteren Baugenehmigungsverfahren lässt die Planung selbst auf dem am stärksten betroffenen Grundstück Reißstraße 28 keine unzumutbaren Verhältnisse erwarten.

Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten die Bebauungsplanänderung völlig unkritisch gesehen, bzw. der Planung vorbehaltlos zugestimmt.