

Sitzungsvorlage GR

Vorlage Nr.: 00/336/2016

Federführung: Rathaus	Datum: 04.05.2016
Bearbeiter: Jürgen Lauer	Telefon: 07728 648 29

Beratungsfolge	Termin	
Gemeinderat	09.05.2016	

Gegenstand der Vorlage
Bebauungsplan Innenentwicklung „Unterm Hummelberg,, und örtliche
Bauvorschriften
sowie Änderung des Bebauungsplanes „Wohnanlage Eschach“
hier: Abwägungsbeschluss und Billigung der geänderten
Bebauungsplanunterlagen

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat zuletzt in seiner Sitzung am 11. Januar 2016 die im Zuge der ersten Offenlage eingegangenen Einwendungen gemäß der hier in der Anlage nochmals beigefügten Satzung zur ersten Offenlage beraten und abgewogen und den damals fortgeschriebenen Stand der Planung gebilligt.

Daraufhin fand in der Zeit vom 21.01. bis zum 12.02.2016 eine zweite Offenlage/Beteiligung der Öffentlichkeit und eine nochmalige Anhörung der betroffenen Träger öffentlicher Belange/Behörden statt. Dabei gingen erneut Einwendungen des privaten Angrenzers und eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde und eine der Wasserbehörde ein. Die Stellungnahmen und Einwendungen sind in der Anlage beigefügten Synopse zur Auswertung der zweiten Offenlage zusammengestellt und mit einer Stellungnahme Planer/Verwaltung und Abwägungsvorschlägen versehen. Darauf wird verwiesen. Der Anwalt der Gemeinde, Herr Rechtsanwalt Dr. Melchinger hat die Stellungnahmen rechtlich bewertet und war an der weiteren Bearbeitung und Besprechungen der Gemeinde einerseits mit der Unteren Wasserbehörde und andererseits mit dem privaten Einwender und dessen Anwalt beteiligt. Herr Dr. Melchinger hat auch maßgeblichen Anteil an der Formulierung der Synopse. Er wird in der Gemeinderatssitzung für Erläuterungen und Fragen zur Verfügung stehen.

Zusammengefasst ergab sich aus den Stellungnahmen und Einwendungen in der zweiten Offenlage/Behördenanhörung Folgendes:

Die Untere Naturschutzbehörde hat weitere Hinweise und Anregungen zu natur- und artenschutzrechtlichen Themen gegeben. Dies ist in die hier als Anlage beigefügte fortgeschriebene Bebauungsplanfassung eingearbeitet.

Die Naturschutzbehörde und vor allem das Amt für Wasser- und Bodenschutz haben die Lage der geplanten Ausweichstelle am Zufahrtsweg moniert, die Wasserbehörde weil dadurch eine Fläche im gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifen der Kappeler Eschach neu überbaut und versiegelt werden müsste. Dazu hat mit der Unteren Wasserbehörde eine Besichtigung der örtlichen Gegebenheiten stattgefunden. Inzwischen hat das beauftragte Vermessungsbüro den genauen Verlauf der Böschungsoberkante festgestellt. Danach würde die Ausweichstelle an dem zunächst vorgesehenen Standort zudem über die Böschungsoberkante hinaus in den Bachuferbereich hineinragen würde. Deshalb ist der zunächst vorgesehene Standort der Ausweichbucht wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig. Der Standort der Ausweichbucht muss deshalb verlegt werden und ist nun im südlichen Bereich am Beginn der Zufahrtsstraße vorgesehen.

Der neue Standort ist als Ausweichstelle ebenfalls geeignet. Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 sind bei einer Fahrbahnbreite von weniger als 4 m Ausweichstellen erforderlich, und zwar bei einer Fahrbahnbreite wie hier von 3,50 m mit einer Abschnittslänge zwischen den Ausweichstellen von ca. 50 m. Maßgebend ist, dass zwischen den Ausweichstellen bzw. breiteren Wegeabschnitten eine Sichtbeziehung besteht, sodass die Fahrzeugführer entgegenkommende Fahrzeuge rechtzeitig sehen können. Das ist vorliegend gewährleistet, da in dem Bereich, in dem das Baufenster an den Fahrweg anschließt, die dortigen Zufahrtsflächen zu den dort in dem auf Straßenniveau befindlichen Untergeschoss als Ausweichstellen genutzt werden können. Außerdem ist hier nur mit einem geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Aufgrund des Hinweises der Wasserbehörde auf den gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifen, in dem eigentlich ein gesetzliches Bauverbot besteht, wurde die Situation vor Ort gemeinsam mit Vertretern der Unteren Wasserbehörde überprüft. Die anschließende Ermittlung des genauen Verlaufs der Böschungsoberkante durch den Vermesser ergab, dass sich nahezu der gesamte Fahrweg innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens befindet, der hier an der Böschungsoberkante beginnt, allerdings weitgehend in dem Bereich, in dem sich aktuell schon der vorhandene Fußweg befindet. Es ist deshalb die Erteilung einer Ausnahme von dem Verbot von Baumaßnahmen im Gewässerrandstreifen erforderlich, die jedoch erst im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens parallel zum Baugenehmigungsverfahren konkret beantragt werden muss. Im Hinblick auf den Bebauungsplan war deshalb zu klären, ob die Untere Wasserbehörde eine solche Ausnahme erteilen würde. Für die weiteren Einzelheiten wird auf die detaillierte Darstellung in der Synopse auf S. 2 unten ff. verwiesen.

Das Amt für Wasser- und Bodenschutz hat mit Schreiben vom 11.04.2016 mitgeteilt, dass die Erteilung einer Ausnahme für Bauen im Gewässerrandstreifen in Bezug auf den Fahrweg in Aussicht gestellt wird. Die dazu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind realisierbar. Die weiteren Einzelheiten sind vom Bauträger im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren parallel zum Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Damit können der Fahrweg, die Ausweichstelle und die in diesem Zusammenhang ebenfalls geänderte Wegefläche so, wie in den hier beigefügten insoweit geänderten Bebauungsplanunterlagen dargestellt, festgesetzt werden.

Im Hinblick auf den vom Vermessungsbüro festgestellten Verlauf der Böschungsoberkante musste der Fahrweg in dem Bereich hinter/nördlich der Brücke über die Eschach weiter in das Plangebiet hinein nach Westen verschoben werden. Dies bringt eine Verschiebung des Baufensters und damit auch des Baukörpers im hinteren Bereich etwas nach Westen um ca.

1,5 m mit sich. Betroffen ist dadurch vor allem die Gemeinde, der das angrenzende Grundstück Flurstück-Nr. 29/6 an der Straße „Hummelberg“ gehört.

Der Eigentümer des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstückes Flst Nr. 34 hat über seinen Anwalt seine Einwendungen weiterhin aufrechterhalten und ergänzt und vertieft. Für die weiteren Einzelheiten wird auf die Ausführungen in der Synopse auf S. 10-28 verwiesen.

Die Verwaltung hat gemeinsam mit dem Anwalt der Gemeinde ein Gespräch mit dem Einwender und seinem Anwalt geführt, an dem auch Herr Architekt Denninger und Herr Zimmermann von der Fa. FWD teilgenommen haben. Dabei wurde dem Einwender von Seiten der FWD und der Gemeinde vorgeschlagen, eine dreiseitige nachbarschaftliche Vereinbarung zu schließen, für die weiteren Einzelheiten wird auf die Zusammenfassung in dem Gesprächsvermerk in der Synopse auf S. 17 verwiesen.

Der Einwender hat in der Folge zwar grundsätzlich seine Bereitschaft zum Abschluss einer solchen nachbarschaftlichen Vereinbarung signalisiert, jedoch mehrfach (weitere) Forderungen gestellt. Für die weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der in der Synopse vollständig wiedergegebenen Gesprächsvermerk und Schriftsätze zwischen der Anwälten des Einwenders und der Gemeinde verwiesen.

Zum Abschluss einer dreiseitigen nachbarschaftsrechtlichen Vereinbarung kam es noch nicht. Die Gemeinde und der Vorhabenträger bemühen sich jedoch weiter darum (vgl. hierzu die 2. Synopse).

Soweit es bei den Einwendungen und Forderungen um die für die Bebauungsplanfestsetzungen relevanten Umstände geht, wird auf die Stellungnahme Planer/Verwaltung dazu in der Synopse auf S. 10 ff. verwiesen. Dies wird wie folgt kurz zusammengefasst:

- Der mit der geplanten Bebauung verbundene Zu- und Abfahrtsverkehr durch Bewohner, Besucher und die Andienung ist vergleichbar dem in einer ruhigen Wohnstichstraße. Eine nachhaltige Beeinträchtigung für das Wohngrundstück des Einwenders ist nicht ersichtlich. Er hat keinen Anspruch darauf, dass sein Wohngrundstück auf alle Zeiten das letzte bebaute Grundstück bleibt.
- Obwohl es aus dem planungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme (im Rechtssinne) bei der hier vorliegenden Situation keinen Rechtsanspruch des Einwenders gibt, wird die geplante Bebauung nun noch von 4,30 m auf 8,40 m von der Grenze zur Grundstück Flst Nr. 34 des Einwenders weggerückt. Das ist mehr als Dreifache nach der Landesbauordnung erforderliche Mindestabstandsfläche von 2,50 m. Die geplante Bebauung befindet sich zudem nördlich des Grundstückes des Einwenders, so dass eine Beeinträchtigung des Sonnenlichteinfall von vornherein ausgeschlossen ist. Zudem darf die geplante Bebauung nach den Bebauungsplanfestsetzungen in diesem Bereich nicht höher werden als die Höhe des Wohnhauses des Nachbarn. Damit ist eine wechselseitige Beeinträchtigung des nachbarlichen Wohnfriedens von vornherein ausgeschlossen bzw. bleibt weit hinter dem bei normalen Gebäudeabständen und in Wohngebieten Üblichen zurück.

Aufgrund dieser Verkleinerung des Baufensters kann das geplante Gebäude für Betreutes (Senioren-)Wohnen nur etwas kleiner ausgeführt werden als bisher vorgesehen. Statt der

geplanten 27 Wohneinheiten (in zwei Bauabschnitten) können nur noch 24 Wohneinheiten realisiert werden. Das Vorhaben soll aufgrund der starken Nachfrage nach den Wohnungen nun allerdings in einem Bauabschnitt errichtet werden. Dadurch wird eine Doppelbelastung der Anwohner durch zwei Bauphasen vermieden.

Zusammengefasst ergeben sich gegenüber dem Planungsstand bei der Billigung durch den Gemeinderat im Vorfeld der 2. Offenlage/Behördenanhörung folgende Änderungen in den hier beigefügten Bebauungsplanunterlagen:

- Die Ausweichstelle am Fahrweg ist an den südlichen Rand des Plangebiets verlegt.
- Der Fahrweg hinter/nördlich der Brücke ist etwas nach Westen verschoben und der Wendehammer ist angepasst und verkleinert.
- Deshalb erfolgt in diesem Bereich im nördlichen Teil des Baufensters eine leichte Verschiebung des Baufensters nach Westen auf der Bergseite.
- Der Abstand zwischen dem südlichen Teil des Baufensters und der südlichen Grenze zu Grundstück Flst.Nr. 34 ist auf 8,40 m vergrößert.
- Sowohl im zeichnerischen Teil als auch im Textteil sind Hinweise zu dem geschützten Gewässerrandstreifen aufgenommen.
- Die zeichnerischen Festsetzungen zum Erhalt der Gehölzpflanzungen im Böschungsbereich der Kappeler Niedereschach sind präzisiert.

Beigefügte Unterlagen:

- Synopse Auswertung der 2. Offenlage/Beteiligung der Behörden in der Zeit vom 21.01. bis 12.02.2016
- Synopse Auswertung der 1. Offenlage/Beteiligung der Behörden/TÖBs in der Zeit vom 30.07. bis 31.08.2015
- Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Unterm Hummelberg“ mit örtlichen Bauvorschriften und über die Änderung des Bebauungsplanes „Wohnanlage Eschach“
- Bebauungsplan „Unterm Hummelberg“ Zeichnerischer Teil, 09.05.2016
- Bebauungsplans „Unterm Hummelberg“ Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften 09.05.2016
- Begründung zum Bebauungsplan d. Innenentwicklung „Unterm Hummelberg“ 09.05.2016
- Nachrichtlich: aktuelle Vorhabenplanung der Fa. FWD

Beschlussvorschlag:

Die Synopse zur Auswertung der im Zuge der 2. Offenlage/Beteiligung der Behörden in der Zeit vom 21.01. bis 12.02.2016 eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und Privaten sowie die Stellungnahme Planer/Verwalter dazu einschließlich der darin formulierten Abwägungen und Hinweise zu den aktualisierten Planunterlagen sowie die dort aufgeführten Abwägungsvorschläge für den Gemeinderat werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der abschließenden Abwägung ausdrücklich so gebilligt.

Ebenfalls gebilligt werden die mit der Sitzungsvorlage vorgelegten geänderten und aktualisierten Bebauungsplanunterlagen.

