

Sitzungsvorlage DS 2008/198

Stadtplanungsamt
Christian Storch
(Stand: 21.04.2008)

Mitwirkung:

Aktenzeichen: 621.41/142

Technischer Ausschuss
öffentlich am 28.04.2008

**Bebauungsplan "Seestraße/Leinerweg/Zogenfeldstraße"
- Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. In Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vom 08.03.2006 zum Bebauungsplan "Seestraße/Leinerweg/Zogenfeldstraße" wird beschlossen, dass der Bebauungsplan nunmehr im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird.
2. Dem Bebauungsplanentwurf "Seestraße/Leinerweg/Zogenfeldstraße", bestehend aus Lageplan und Textlichen Festsetzungen jeweils vom 18.04.2008, wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplanentwurf mit Textlichen Festsetzungen und Begründung wird gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Technische Ausschuss hat am 08.03.2006 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan "Seestraße /Leinerweg / Zogenfeldstraße" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind oder der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab in einem Gebiet nach § 34 BauGB durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändert. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden auch im Bestand die Möglichkeiten zu einer angemessenen und umfeldverträglichen Ausnutzung geschaffen, um dem Gebot der Senkung der Flächeninanspruchnahme im Sinne einer Innenentwicklung Rechnung zu tragen.

Da es zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Jahre 2006 noch nicht die gesetzliche Möglichkeit gab, Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufzustellen, wird der Wechsel in das beschleunigte Verfahren vorgeschlagen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend, sodass von einer Umweltprüfung sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

2. Begründung zum Bebauungsplan

- Siehe Anlage -

3. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 03.12.2007 bis 17.12.2007 wurden von drei Bürgern Stellungnahmen abgegeben. Sie bezogen sich auf folgende Sachverhalte:

- Durchführung von Beweissicherungsverfahren für die benachbarten Anwesen des zum Abriss vorgesehenen LZB-Gebäudes,
- Einhaltung eines Mindestabstands der Neubebauung von 7,50 m zur östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Seestr. 49 bzw. entsprechend dem derzeitigen Gebäude der LZB,
- Beschränkung der Geschossigkeit einer Neubebauung auf dem Grundstück Seestr. 49 auf höchstens zwei Vollgeschosse bzw. entsprechend dem derzeitigen Gebäude der LZB,
- Begrenzung des Plangebiets auf das Grundstück Seestr. 49 bzw. Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Zulässigkeit einer Bebauung nach § 34 BauGB auf den anderen Grundstücken.

Wertung

- Der Bauherr hat zugesichert, Beweissicherungsverfahren durchzuführen bevor mit erschütterungsintensiven Abbrucharbeiten begonnen wird.

- Die Abstände baulicher Anlagen zu den Nachbargrenzen sind in der Landesbauordnung festgelegt. Weitergehende Ansprüche von Nachbarn bestehen nicht.
- Die Festsetzungen von Wand- und Gebäudehöhen auf dem Grundstück Seestr. 49 ermöglichen eine angemessene Nutzung, welche für diesen innerstädtischen Standort als verträglich angesehen wird. Durch die festgesetzten Gebäudehöhen werden die Gebäude- und Freiraumnutzungen der um 3 bis 4 m höher gelegenen Grundstücke an der Zogenfeldstraße nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Auf die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht kein Anspruch. Das Bebauungsplanverfahren muss auch Festsetzungen zu den übrigen und z. T. noch unbebauten Grundstücken treffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Behördenbeteiligung

Die Behörden wurden frühzeitig am Verfahren beteiligt und gaben Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten ab:

- Das Bauordnungsamt weist auf eine Altlastenverdachtsfläche auf dem FISTkNr. 1523 hin, die im Bebauungsplan zu kennzeichnen sei.
- Das Landratsamt -Sachbereich Altlasten- weist auf den Altstandort einer Betriebsstankstelle auf dem FISTk.Nr. 1520/2 hin, dessen Altlastenverdacht ausgeräumt ist, bei Eingriffen in den Untergrund aber dennoch belastetes Erdmaterial angetroffen werden kann, das entsprechend der geltenden Vorschriften zu entsorgen ist.
- Das Landratsamt -Sachbereich Gewässerschutz- weist darauf hin, dass die Entwässerung des Plangebiets nach derzeitigen wassergesetzlichen Vorgaben über ein modifiziertes System (Trennsystem) erfolgen muss, wenn dies mit verhältnismäßigem Aufwand möglich ist. Im Textteil des Bebauungsplans muss eine eindeutige und verbindliche Regelung zur Entwässerungssystematik -auch von privaten Flächen- aufgenommen werden. Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich, so muss der Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden.

Wertung

- Für die Altlastenverdachtsfläche und den Altstandort besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Ein entsprechender Hinweis zur fachgerechten Behandlung verunreinigten Erdmaterials wird in den Textteil des Bebauungsplan aufgenommen.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb gewachsener städtischer Strukturen und ist entwässerungstechnisch im Mischsystem erschlossen. Der Bau eines getrennten Regenwassersammlers ist angesichts der großen Entfernung zum Vorfluter unverhältnismäßig.

4. Anlagen

- Anlage 1: Bebauungsplanentwurf vom 18.04.2008, DIN A3 farbig
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen und Begründung vom 18.04.2008
- Anlage 3: Bebauungsplanentwurf im Originalmaßstab 1:500 für die Fraktionen