

Tischvorlage DS 2008/339/1

Stadtplanungsamt
Christian Storch
(Stand: 14.07.2008)

Mitwirkung:

Gemeinderat

öffentlich am 14.07.2008

Aktenzeichen: 621.41/142

Bebauungsplan "Seestraße/Leinerweg/Zogenfeldstraße"
- Teilung des Verfahrensgebietes
- Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan
"Seestraße/Leinerweg/Zogenfeldstraße -
Südlicher Teil"

Beschlussvorschlag:

Ergänzung zur Sitzungsvorlage 2008/339 (kursiv)

Die in den Stellungnahmen von [REDACTED] vom 06.06.2008, 12.06.2008, 01.07.2008 und 02.07.2008 enthaltenen Anregungen können i. S. Ziff. 3.2.2.a) bis e) und i. S. Ziff. 3.2.2.k) bis m) der Abwägung nicht berücksichtigt werden.

Die Anregungen werden i. S. Ziff. 3.2.2.f) bis j) der Abwägung berücksichtigt und der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst und ergänzt.

Die in der Stellungnahme von [REDACTED] vom 12.07.2008 enthaltenen Anregungen können i. S. Ziff. 3.2.2.n) bis q) der Abwägung nicht berücksichtigt werden.

3.2.2.

Schreiben vom 06.06.2008,

12.06.2008, 01.07.2008 und 02.07.2008 und 12.07.2008:

Die Stellungnahmen betreffen

- a) die unnötige Einbeziehung anderer Grundstücke als das Grundstück Seestr. 49 in den Bebauungsplan und regt an, von der Bebauungsplanung generell Abstand zu nehmen oder das Plangebiet auf das Grundstück Seestr. 49 i. S. eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu begrenzen,
- b) die unangemessene Trennung zwischen Misch- und allgemeinem Wohngebiet und regt an, dass im Mischgebiet weiterhin Praxen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Groß- und Einzelhandelseinrichtungen möglich sein sollten,
- c) die Begrenzung, mit untergeordneten Bauteilen die Baugrenzen zu überschreiten und regt an, diesbezüglich eine einheitliche Regelung sowohl im Mischgebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet zu treffen bzw. die Festsetzung entfallen zu lassen,
- d) die Stellung der baulichen Anlagen sowie die Dachform und -neigung und regt an, im Mischgebiet auch zur Straßenseite Gebäudegiebel zuzulassen und zu Dachformen und -neigungen keine Festsetzungen zu treffen,
- e) die Zweifel an der Zuverlässigkeit der Höhenaufnahme, da für ein Baugesuch im Jahre 2000 abweichende Gebäudehöhen ermittelt wurden und regt an, dass für das Grundstück Seestr. 57 genauso große Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt werden, wie sie den geplanten Wand- und Gebäudehöhen der Grundstücke Seestr. 37 und 43 bzw. der tatsächlichen Wand- und Gebäudehöhe des Grundstücks Seestr. 42 entsprechen,
- f) die Festsetzung von Einzelhäusern in offener Bauweise und die Größe der zulässigen Grundfläche und regt an, Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zuzulassen und die überbaubare Grundstücksfläche bis zu den Grundstücksgrenzen auszudehnen,
- g) die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften und regt an, glasierte Ziegel hinsichtlich solarer Nutzungen zuzulassen und Dacheinschnitte auch zur Straße hin zu ermöglichen sowie auf die Erstellung von Sockelmauern und Eingrünungen zu verzichten. Ferner wird angeregt, dass die geplante Höhe von Einfriedigungen für die Anlage von Schallschutzabschirmungen überschritten werden darf,

- h) die Anzahl der Grundstückszufahrten und die Begrenzung der Zufahrtsbreite und regt an, dass die Begrenzung von Breite und Anzahl der Grundstückszufahrten an der Zogenfeldstraße grundsätzlich entfallen sollte, und für das Grundstück Seestr. 57 je eine Zufahrt an der Seestr. und an der Zogenfeldstraße zuzulassen sowie die Möglichkeit direkt anfahrbarer Stellplätze an der Zogenfeldstraße zu ermöglichen,
- i) die Möglichkeit auch auf anderen als den festgesetzten Flächen Tiefgaragen erstellen zu können,
- j) den Hinweis auf eine Quelle oder stark wasserführende Schicht auf dem Grundstück Zogenfeldstr. 24 / 26 und regt an, keine weitere Niederschlagsversickerung zuzulassen,
- k) die unangemessenen Festsetzungen hinsichtlich der nicht überbaubaren Flächen zur Sicherung der Freiräume,
- l) das Pflanzgebot auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Seestraße, welches den alleeartigen Eindruck negativ beeinträchtigen würde,
- m) die Teilung des Verfahrensgebietes, da die Zielsetzungen des Bebauungsplans dann nicht mehr umsetzbar seien.

Ergänzend zu den Schreiben vom 06.06.2008, 12.06.2008, 01.07.2008 und 02.07.2008 ist am 13.07.2008 eine weitere Stellungnahme eingegangen.

In der Stellungnahme werden im Wesentlichen keine neuen Sachverhalte angeregt.

Die Stellungnahme betrifft

- n) den möglichen Entzug der rechtlichen Grundlage für die Teilung des Verfahrensgebietes, da durch die Ausgrenzung der bisher unbebauten Grundstücke ein wesentlicher Teil für die Begründung der Bebauungsplanung entfällt,*
- o) die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche entsprechend der höchstzulässigen Grundflächenzahl für Mischgebiete und eine Erweiterung der überbaubaren Fläche nach Osten,*
- p) die Zulässigkeit von 3 direkt anfahrbaren Stellplätzen von der Zogenfeldstraße,*
- q) die Möglichkeit, die Baugrenzen um mehr als 1,0 m mit untergeordneten Bauteilen zu überschreiten.*

Abwägung

Zu a) Für das Plangebiet wurde kein Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren gewählt, da nur durch das Regelverfahren eine Zurückstellung des Baugesuchs für das Grundstück Seestr. 49 möglich war und der Bebauungsplan auch Festsetzungen zu den übrigen Grundstücken treffen muss, um einen Interessenausgleich zu ermöglichen.

- Zu b) Die Bauflächen im Flächennutzungsplan sind grundsätzlich nicht parzellenscharf dargestellt. Der Bebauungsplan muss die Darstellung des Flächennutzungsplans präzisieren und die eindeutige Abgrenzung von Nutzungen festsetzen, die sich in diesem Fall überwiegend an den bestehenden Grundstücksgrenzen orientiert. Die Zulässigkeit der aufgeführten Nutzungen ist mit Ausnahme von großflächigen Handelseinrichtungen gegeben.
- Zu c) Im Mischgebiet ist die Möglichkeit Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen zu überschreiten begrenzt, damit durch ruhige harmonische Fassaden an der historisch bedeutsamen Seestraße eine entsprechende Stadtraumbegrenzung möglich ist. Im allgemeinen Wohngebiet gelten die gesetzlichen Regelungen.
- Zu d) Es ist städtebauliche Zielsetzung den historisch bedeutsamen Charakter der Seestraße zu erhalten, die im Bereich des Plangebiets durch traufständige Gebäude mit geneigten Dächern unterschiedlicher Neigungen geprägt ist. Die geplanten Festsetzungen lassen hinsichtlich Gebäudestellung, Dachform und -neigung ausreichenden Gestaltungsspielraum.
- Zu e) Die genaue Gebäudehöhe kann dahingestellt bleiben, da für die Festsetzungen von Wand- und Gebäudehöhen das Gesamterscheinungsbild im Plangebiet ausschlaggebend ist. Mit den geplanten Festsetzungen kann eine Geschossfläche realisiert werden, welche die Grenzen der Zulässigkeit erreicht.
- Zu f) Das Plangebiet entlang der Seestraße ist geprägt von einzeln stehenden Gebäuden mit seitlichem Abstand. Mit der Festsetzung einzelner grundstücksbezogener Baufenster soll diese offene Gebäudestruktur mit den umgebenden Freiräumen als adäquates Wohn- und Arbeitsumfeld, als kleinklimatische Ausgleichsfläche und für die Durchlüftung des Plangebiets sicher gestellt werden.

Mit einem geringfügigen Zurücksetzen von der öffentlichen Verkehrsfläche und der Verlängerung des Baufensters nach Osten um diese Differenz sowie durch eine höhere zulässige Grundfläche wird die besondere städtebauliche Situation des Eckgrundstücks berücksichtigt. Es werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezüglich der umgebenden Bebauung gewährleistet ohne die Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes zu verändern.

Zu g) Die Verwendung glasierter Ziegel und die Ausbildung von Dacheinschnitten entspricht nicht dem Charakter der Seestraße. Für Dachaufbauten, z. B. zur Solarenergienutzung, sind andere Arten der Dacheindeckung zulässig. Zur Klarstellung wird der Textteil des Bebauungsplans ergänzt.

Die Grundstückseinfriedigung mit Sockelmauer und Zaun bzw. Eingrünung ist charakteristisches Merkmal der von der Seestr. zurückgesetzten Gebäude im Plangebiet.

Die angeregte aktive Schallschutzmaßnahme betrifft die Freiraumnutzungen im Erdgeschoss, da für die Gebäude selbst passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Die Abschätzung einer Schallpegelminderung hat ergeben, dass bei einer Entfernung von Schallquelle (S) und Einwirkungsort (E) von ca. 17,50 m mit einer 1,50 m hohen Schallabschirmung eine Pegelminderung von ca. 8 - 10 dB erreicht werden kann, welches aus stadtgestalterischen Gründen und angesichts der innerstädtischen Lage als ausreichend angesehen wird. Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der Art der Einfriedigungen ergänzt.

Zu h) Die Seestraße ist eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße mit entsprechender Verkehrsbelastung, an der die Anzahl und Breite potentieller Gefahren- und Unfallstellen durch Grundstücks- und Stellplatzzufahrten so gering wie möglich sein muss. An der Zogenfeldstraße soll mit den Festsetzungen der ruhende Verkehr stadtgestalterisch geordnet und der Charakter als Wohnstraße gewahrt werden. Um die besondere städtebauliche Situation von Eckgrundstücken zu berücksichtigen, wird der Textteil des Bebauungsplans ergänzt.

Zu i) Die Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen schließt die Zulässigkeit dieser Anlagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen nicht automatisch aus. Die Zulässigkeit dieser Anlagen richtet sich nach § 23 Abs. 5 BauNVO. Zur Klarstellung wird der Textteil des Bebauungsplans ergänzt.

Zu j) Eine Quelle im Bereich des Grundstücks Zogenfeldstr. 24 / 26 ist nicht bekannt. Die Versickerung von Niederschlagswasser wird nicht gefordert. Zur Klarstellung wird der Textteil des Bebauungsplans hinsichtlich des Gewässerschutzes ergänzt.

Zu k) Die städtebauliche Zielsetzung zum Erhalt von Freiräumen wird durch die Festsetzung der höchst zulässigen Grundfläche ausgedrückt, dessen Relation zur Grundstücksfläche auf den Grundstücke im Mischgebiet und allgemeinen Wohngebiet jeweils gleich groß ist. Innerhalb der überbaubaren Fläche ist eine angemessene Nachverdichtung in Fläche und Höhe möglich, wobei die Freiräume bewahrt werden.

Zu l) Die Pflanzgebote dienen der Bildung einer durchgehenden, aber noch durchsichtigen Raumkante bei zurückliegenden Gebäuden, dem Sichtschutz auf die privaten Grundstücksflächen und dem klimatischen Ausgleich. Eine Beeinträchtigung der Seestr. wird nicht gesehen.

- Zu m) Die Teilung des Verfahrensgebietes führt an der Schnittstelle der Geltungsbereiche nicht zu Spannungen, die eine Weiterführung des Verfahrens im Sinne der städtebaulichen Zielsetzungen, wie sie im Aufstellungsbeschluss formuliert wurden, in Frage stellen.
- Zu n) *Der Bebauungsplan trifft im Sinne eines allgemein Interessenausgleichs Festsetzungen zu allen Grundstücken im Geltungsbereich und schafft insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhe und Art der Nutzungen Planungssicherheit für alle Grundstückseigentümer. Angesichts des fortgeschrittenen Planungsstandes für das Gesamtgebiet führt die Teilung des Verfahrensgebietes nicht zu Spannungen, die das weitere Verfahren für den nördlichen Teil in Frage stellen.*
- Zu o) *Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen Nutzerkonflikte und Beeinträchtigungen vorhandener Gebäude vermieden werden. Die Obergrenzen der zulässigen Geschossflächenzahlen werden mit den Festsetzungen erreicht. Dieses wird als hinreichende Flexibilität für eine künftige Planung angesehen.*
- Zu p) *Die private Parkierung auf den Grundstücken kann durch die Festsetzung einer bis zu 6 m breiten Zufahrt planerisch ausreichend gelöst werden. Gerade im Bereich von Straßeneinmündungen, wo erhöhte Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer erforderlich ist, dürfen durch viele Stellplätze und ggf. rückwärts ausparkende Fahrzeuge keine zusätzlichen Gefahrenquellen geschaffen werden.*
- Zu q) *Die Festsetzung wird wegen der besonderen historischen Bedeutung der Seestraße als angemessen gesehen. Abweichungen regelt das Bauordnungsrecht.*

Ergebnis

- Die Anregungen i. S. Ziff. 3.2.2.a) bis e) und i. S. Ziff. 3.2.2.k) bis m) der Abwägung können nicht berücksichtigt werden.
- Die Anregungen i. S. Ziff. 3.2.2.f) bis j) der Abwägung werden berücksichtigt und der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst und ergänzt.
- *Die Anregungen i. S. Ziff. 3.2.2n) bis q) der Abwägung können nicht berücksichtigt werden.*