

Sitzungsvorlage DS 2008/464

Stadtplanungsamt
Jens Herbst
(Stand: 10.11.2008)

Mitwirkung:

Aktenzeichen: 621.41/161-S

Ortschaftsrat Schmalegg

öffentlich am 18.11.2008

Technischer Ausschuss

öffentlich am 19.11.2008

**Bebauungsplan "Schenkenstraße / Minnesängerstraße"
- Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Dem Bebauungsplanentwurf "Schenkenstraße / Minnesängerstraße" vom 07.11.2008 bestehend aus Lageplan, Textlichen Festsetzungen und Begründung, jeweils vom 07.11.2008 wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplanentwurf mit Textlichen Festsetzungen und Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Technische Ausschuss hat am 30.01.2008, mit Vorberatung im Ortschaftsrat Schmalegg am 29.01.2008, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Schenkenstraße / Minnesängerstraße" gefasst. Der Beschluss wurde mit amtlicher Bekanntmachung am 02.02.2008 veröffentlicht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 02.02.2008 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 11.02.2008 bis einschließlich 25.02.2008 durchgeführt. Während dieser Zeit konnten sich die Bürger im Stadtplanungsamt und in der Ortsverwaltung Schmalegg über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten.

Es wurden zwei Alternativen über die städtebauliche Gestaltung für den rückwärtigen Bereich der Schenkenstraße ausgehängt. Die Alternative 1 sah für diesen Bereich eine bauliche Verdichtung in Form von zwei Doppelhäusern und zwei Geschosswohnungsgebäuden mit dazugehöriger Tiefgarage vor, während die Alternative 2 vier Doppelhäuser vorsah. Das städtebauliche Konzept der bestehenden und geplanten Bebauung entlang der Schenkenstraße und Minnesängerstraße wurde in beiden Alternativen gleich gezeigt.

Von den Bürgern wurden zu den Alternativen zahlreiche Stellungnahmen abgegeben. Hierbei wurde vor allem die städtebauliche Entwicklung im rückwärtigen Teil sowohl in der Alternative 1 als auch in der Alternative 2 kritisch beurteilt.

- ▶ Zu der Alternative 1 wird vor allem angemerkt, dass aufgrund der mit dem Geschosswohnungsbau verbundenen höheren Bewohnerzahlen die Verkehrs- und Parkplatzproblematik noch verschärft werden wird. Es wird angezweifelt, dass diese Auswirkungen durch die Bereitstellung eines höheren, als des bauordnungsrechtlich erforderlichen, Angebotes an Stellplätzen maßgeblich gemindert werden kann. Die Grundstücksneuordnung, die mit dem Ausbau der Stichstraße verbunden ist, wird abgelehnt, da ein hierfür erforderlicher privater Grundstücksbereich weiterhin für den privaten Gebrauch notwendig ist. Auch werden die vorgesehenen oberirdischen Stellplätze sowie die Tiefgaragenzu- und -abfahrt kritisch angemerkt, da hierdurch Lärm- und Abgasemissionen direkt an der Grundstücksgrenze befürchtet werden. Ebenfalls wird die geplante Baukörperstellung und die daraus resultierenden geringeren Grenzabstände sowie Einschränkungen hinsichtlich der Belichtung benachbarter Grundstücke kritisch angemerkt.

Die Geschossigkeit der geplanten Bebauung ist zu hoch. Zudem wird eine Einschränkung der eigenen Wohnqualität befürchtet, da durch den Geschosswohnungsbau eine vermehrte Zahl von Nachbarn z.T. die nachbarlichen Grundstücke einsehen könnten.

- Zu der Alternative 2 wird vornehmlich kritisch angemerkt, dass hier aufgrund der annähernd geschlossenen Zeilenbebauung der Doppelhäuser mit den dazwischen liegenden Garagen und der hohen Geschossigkeit, die Belichtung und die Durchsicht für einzelne Grundstücksnachbarn eingeschränkt ist. Auch ist eine Grundstücksarrondierung zugunsten des Grundstücks Schenkenstraße 40/1 nicht möglich. Die oberirdischen Stellplätze sind nicht in einer ausreichenden Anzahl, insbesondere für Besucher, vorhanden, so dass dies zu weiteren Verkehrslärmbelastigungen im gesamten Plangebiet führen wird. Die Grundstücksneuordnung, die für den Ausbau der Stichstraße erforderlich ist, wird ebenfalls abgelehnt. Der Grünflächenverbrauch ist höher als in der Alternative 1.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Wertung der Stellungnahmen schlug die Verwaltung vor, auf Basis einer modifizierten Alternative 2 (geringere Höhe der Gebäude und veränderte Lage der Wendeanlage) das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen. Diesem stimmte der Ortschaftsrat zu. Zudem wurde der Antrag gestellt, für das Grundstück Schenkenstraße 40 eine weitere städtebauliche Alternative für eine Einfamilienhausbebauung oder eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung zu erarbeiten. Nach einer weiteren Überarbeitung und erneuter Diskussion im Ortschaftsrat beschloss dieser, dass das Grundstück Schenkenstraße 40 neben dem bestehenden Einfamilienhaus mit zwei weiteren Einfamilienhäusern überplant soll werden soll. Diese Planung ist in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

2.2 Behörden- und Dienststellenbeteiligung

Mit Schreiben vom 12.02.2008 wurden die Behörden und Dienststellen frühzeitig am Verfahren beteiligt.

Stellungnahmen wurden zu folgenden Sachverhalten abgegeben:

- Sicherung von bestehenden Strom- und Telekomleitungen

Wertung

Die Leitungstrassen werden, soweit diese innerhalb privater Grundstücksflächen verlaufen und nicht überplant werden, durch die Festsetzung von Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger gesichert. Die Telekom- und Stromleitungen, die über das Grundstück Schenkenstraße 44 zum Grundstück Schenkenstraße 42 verlaufen, müssen, soweit sie der Planung entgegen stehen, verlegt werden. Die technische Erschließung des Grundstückes kann über die festzusetzende Stichstraße erfolgen.

3. Anlagen

- Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplanes vom 07.11.2008, DIN A3
- Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes vom 07.11.2008 im Originalmaßstab Maßstab 1:500 mit integrierten Textfestsetzungen für die Fraktionen
- Anlage 3: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 07.11.2008
- Anlage 4: Entwurf des städtebaulichen Konzeptes vom 07.11.2008, DIN A4
- Anlage 5: Entwurf des städtebaulichen Konzeptes vom 07.11.2008, im Originalmaßstab Maßstab 1:500 für die Fraktionen