

Sitzungsvorlage DS 2009/121

Stadtplanungsamt
Jens Herbst
(Stand: **24.03.2009**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen: 621.41/161-S

Ortschaftsrat Schmalegg

öffentlich am 17.03.2009

Gemeinderat

öffentlich am 23.03.2009

**Bebauungsplan "Schenkenstraße / Minnesängerstraße"
- Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahme eines Bürgers, [REDACTED] vom 29. Dezember 2008 wird i. S. Ziff. 2.1.1 nicht berücksichtigt.
2. Die Stellungnahme eines Bürgers, vom 29. Dezember 2008, wird i. S. Ziff. 2.1.2 teilweise berücksichtigt.
3. Den redaktionellen Planänderungen gemäß Ziff. 3 der Vorlage wird zugestimmt.
4. Der Gemeinderat beschließt aufgrund § 10 BauGB den Bebauungsplan "Schenkenstraße / Minnesängerstraße" bestehend aus Lageplan im Maßstab 1:500 und den Textlichen Festsetzungen mit Planzeichenerklärung, jeweils vom 07.11.2008 / 06.03.2009 als Satzung.
Es gilt die Begründung vom 07.11.2008 / 06.03.2009.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Technische Ausschuss hat am 19.11.2008, mit Vorberatung im Ortschaftsrat Schmalegg am 18.11.2008, den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan "Schenkenstraße / Minnesängerstraße" gefasst.

Der Beschluss wurde mit amtlicher Bekanntmachung am 22.11.2008 veröffentlicht.

Der Bebauungsplanentwurf lag vom 01.12.2008 bis einschließlich 02.01.2009 im Stadtplanungsamt und in der Ortsverwaltung Schmalegg zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Innerhalb dieses Zeitraumes wurden von Bürgern abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben.

2. Abwägung

2.1 Abwägung der Stellungnahmen von Bürgern

2.1.1 Stellungnahme von einem Bürger, anwaltlich vertreten, [REDACTED] vom 29.12.2008

Im Zusammenhang mit dem neuerlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf weisen wir namens und in Vollmacht unserer Mandantin auf folgendes hin:

- Von unserer Mandantin werden keine Erschließungskosten verlangt werden können. Dies ergibt sich aus dem Kaufvertrag vom 24. Februar 1959 zwischen dem Rechtsvorgänger unserer Mandantin und der Gemeinde Schmalegg. Hierin heißt es unter Ziff. 5:

"Die Gemeinde wird den seither schon bestehenden Zufahrtsweg nördlich von Gebäude 125 bis zum Baugrundstück des Käufers verlängern und unterhalten. Irgendwelche Kosten entstehen dadurch dem Käufer nicht. Der Zufahrtsweg wird in absehbarer Zeit ohne dies als öffentlicher Weg vermessen und eingetragen werden."

- Weiterhin weisen wir mit Vollmacht unserer Mandantin auf folgendes hin:

Sämtliche Versorgungsleitungen, die das Hausgrundstück unserer Partei versorgen, verlaufen über fremde Grundstücke, insbesondere über das Grundstück, das im Eigentum der Stadt Ravensburg steht, Flurstück 330/4.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Mandantin selbstverständlich Anspruch darauf hat, dass diese Versorgungsleitungen, sollten sie beseitigt werden müssen, aufgrund der Bauabsichten auf dem städtischen Flurstück 330/4, wieder so hergestellt werden, dass das Hausgrundstück unserer Partei ordnungsgemäß erschlossen ist, insbesondere mit Wasser, Abwasser sowie Energie.

Abwägung

Das Erschließungsbeitragsrecht wurde vor der bundesrechtlichen Regelung im Bundesbaugesetz (ab 1961) durch das Straßenanliegerbeitragsrecht der Württembergischen Bauordnung (1875 / 1910) geregelt.

Die zitierte Regelung des Kaufvertrages vom 24.02.1959 enthält nur die Feststellung, dass die Kosten für die damalige Verlängerung und die Unterhaltungskosten des Erschließungsweges von der Gemeinde getragen werden. Die Regelung enthält jedoch keine verbindliche Zusage über einen (voraus)Verzicht auf Straßenanliegerbeiträge.

Der Zufahrtsweg wurde bisher noch nie in einem Ortsbauplan bzw. Bebauungsplan als öffentliche Erschließungsstraße festgesetzt. Ebenfalls wurde der Weg bisher noch nicht erstmalig endgültig plangemäß ausgebaut. Somit werden die Anlieger nach der erstmaligen plangemäßen Herstellung gemäß Erschließungskostenbeitragssatzung erschließungskostenbeitragspflichtig.

Die über das Flurstück 330/4 verlaufenden Erschließungsleitungen für das Grundstück [REDACTED] sind im Bestand gesichert. Ist aufgrund der Baumaßnahmen eine Verlegung der Leitungen erforderlich, hat dieses zu Lasten des Verursachers zu erfolgen.

Eine Neutrassierung kann innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche des festgesetzten Erschließungstisches erfolgen. Die Festsetzung von zusätzlichen Leitungsrechten ist nicht erforderlich.

Ergebnis

Die Stellungnahme kann nicht berücksichtigt werden.

2.1.2 Stellungnahme von einem Bürger, anwaltlich vertreten, [REDACTED] vom 29.12.2008

Mit Blick auf den seit dem 01.12.2008 beim Stadtplanungsamt Ravensburg und der Ortsverwaltung Schmalegg ausgelegten Bebauungsplanentwurf werden namens und in Vollmacht meiner Mandantenschaft folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:

I. Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung ist derzeit formell rechtswidrig.

Der Hinweis im Amtsblatt der Stadt Ravensburg, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, entspricht nicht den Anforderungen des § 3 Abs. 2 Satz 2, 1. Halbs. BauGB.

Vielmehr erweckt er beim unerfahrenen Leser den Eindruck, er könne Bedenken und Anregungen nur im Raum für Öffentlichkeitsbeteiligung des Stadtplanungsamtes Ravensburg oder in den Räumlichkeiten der Ortsverwaltung Schmalegg vorbringen, müsse dort also persönlich erscheinen. Auf die Möglichkeit, Bedenken und Anregungen schriftlich vorzutragen, wurde nicht hingewiesen. Diese Einschränkung ist geeig-

net, Bürger davon abzuhalten, Bedenken und Anregungen zu erheben. Die psychologische Hemmschwelle für eine persönliche Vorsprache bei einer Behörde ist bekanntermaßen größer, als wenn dort lediglich eine schriftliche Äußerung einzureichen ist, vgl. Beschluss des VGH B-W vom 18.08.1997 - 8 S 1401/97-.

Damit liegt keine ordnungsgemäße Bürgerbeteiligung vor.

II. Der in Rede stehenden Bebauungsplanänderung liegt keine Konzeption zugrunde, die auf eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung zielt.

Hierzu ist anzuführen, dass offensichtlich der bestehende Geschosswohnungsbau an der [REDACTED] - der aufgrund der Zahl der Geschosse in Bezug auf die umgebende Bebauung als unvermittelbarer und bodenrechtlich fehlgeplanter Fremdkörper zu qualifizieren ist – herangezogen wird, um weitere Fremdkörper zu legalisieren.

Die planungsrechtliche Rechtfertigung der Bebauungsplanänderung stellt sich damit als grober städtebaulicher Missgriff dar, vgl. auch Schriftsatz des Unterzeichners vom 25.02.2008. Zumal selbst das mit Änderungsplanung betraute Stadtplanungsamt der Stadt Ravensburg davon ausgeht, dass das Planungsgebiet in besonderem Maße von Einfamilienhäusern und einer ausgesprochenen Wohnruhe geprägt ist, vgl. Begründung des Stadtplanungsamtes Ravensburg zur Änderungsplanung Ziffer 8.

Es drängt sich insoweit unweigerlich der Eindruck auf, dass mit der entsprechenden Planänderung ausschließlich wirtschaftslenkende Ziele der Stadt Ravensburg sowie des Eigentümers des Flurstückes 316/2 - der wohlgernekt zugleich als Bauträger die entsprechenden Einfamilienhäuser auf vorbenanntem Flurstück errichten wird und damit selbstredend in besonderer Weise an einer größtmöglichen Festsetzung des Nutzungsmasse seines Grundstücks interessiert ist - verfolgt werden. Dies gilt umso mehr, als seitens der Stadtverwaltung nicht ansatzweise dargelegt wurde, weshalb in dem Planungsgebiet mit einer vermeintlich erhöhten Nachfrage an barrierefreiem Wohnraum gerechnet werde.

Nach alledem erweist sich die Bebauungsplanänderung als nicht erforderlich und stellt einen Verstoß gegen § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB dar.

III. Die Bebauungsplanänderung ist rechtswidrig, weil keine ordnungsgemäße Abwägung zwischen den Belangen vorgenommen wurde, die die Planänderung des Flurstückes 316/2 betrifft.

Die entsprechende Abwägung ist offensichtlich einseitig zugunsten des wirtschaftlichen Nutzens des Eigentümers des Flurstückes 316/2 und damit außer Verhältnis zu den übrigen Belangen gewichtet worden.

Völlig außer Acht geblieben bzw. falsch gewichtet worden ist die durch die Bürgerbeteiligung mehrheitlich zum Ausdruck gekommene Ablehnung, auf dem entsprechenden Grundstück eine Gesamtwohnfläche von 750 qm bei einer Grundstücksgröße von 1500 qm zuzulassen.

Hierüber kann auch der Umstand nicht hinwegtäuschen, dass nunmehr im Vergleich zur ursprünglichen Planung nicht mehr Doppelhaushalf-

ten, sondern Einfamilienhäusern geplant sind. Angesichts der annähernd gleichbleibenden Gesamtwohnfläche führen die geplanten Einfamilienhäuser faktisch zu denselben bodenrechtlichen Spannungen, die bei den ursprünglich geplanten Doppelhäusern entstanden wären. Die Abwägung verstößt somit gegen § 1 Absatz 7 BauGB.

IV. Ferner ist keine ordnungsgemäße Abwägung erfolgt, da bei der Planung hinsichtlich der Erschließung bzw. Zufahrt der rückwärtigen Grundstücke realisierbare und planerisch zurückhaltendere Alternativlösungen schlichtweg "unterschlagen" wurden.

Vorliegend drängt es sich geradezu auf - schon um dem Gebot der Konfliktbewältigung zu genügen - zumindest als Planungsvariante, die entsprechende Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstücken über die Minnesängerstraße her in Erwägung zu ziehen und dementsprechend in der Abwägung miteinfließen zu lassen.

Offensichtlich ist eine solche Abwägung ausgeblieben, so dass ein Verstoß gegen § 1 Absatz 7 BauGB vorliegt.

V. Zudem ist die Abwägung fehlerhaft, da schlichtweg in unzutreffender Weise unterstellt wird, dass die entsprechende Planung keinerlei negative verkehrliche Auswirkungen haben wird.

Es versteht sich von selbst, dass angesichts der Errichtung der neuen Wohneinheiten an der Schenkenstraße sowie im rückwärtigen Bereich des Plangebietes mit einem beträchtlichen erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen sein wird. Gerade deshalb ist der Neuausbau der Stichstraße auch geplant.

Dass der bisherige Erschließungsweg noch nicht endgültig hergestellt worden sei, vgl. Begründung des Stadtplanungsamtes Ravensburg zur Änderungsplanung Ziffer 14, ist unzutreffend. Der Weg ist bereits vor 10 Jahren fertig gestellt worden. Offensichtlich sollen Folgekosten privater Bautätigkeit auf die übrigen Anlieger abgewälzt werden.

Der Abwägung liegen damit Fehleinschätzungen zugrunde, die ebenfalls ein Verstoß gegen § 1 Absatz 7 BauGB darstellen.

VI. Unberücksichtigt bleibt ebenfalls, dass das Grundstück meiner Mandantschaft infolge der Planung der Garagen/Stellplätze auf dem Flurstück 316/2 einer unzumutbaren Lärm- und Abgasbelästigung ausgesetzt sein wird.

Vorsorgemaßnahmen zur Eindämmung der erhöhten Belästigungen sind nicht ansatzweise in Erwägung gezogen worden.

Es liegt somit ein Verstoß gegen §§ 1 Absatz 6 Nr. 1, Absatz 7 BauGB vor.

VII. Die geplanten Planungsänderungen verletzen in unzumutbarer Weise die Eigentumsrechte meiner Mandantschaft.

Die Neubebauung wird zur Folge haben, dass das bisher im rückwärtigen Planungsgebiet freistehende 1 ½-geschossige Gebäude auf dem Grundstück meiner Mandantschaft unmittelbar von einer Bebauung mit 2 Geschossen mit geneigtem Satteldach umgeben sein wird. Dement-

sprechend wird die Umplanung unweigerlich mit einem erheblichen Verkehrswertverlust des bebauten Grundstücks meiner Mandantschaft einhergehen.

VIII. Die beabsichtigte Umplanung wird zu Erschließungsbeiträgen für die Neuanlage der Stichstraße führen, die durch die Bautätigkeit zerstört wird.

Außerdem werden die Entwässerungsbeiträge angesichts der erhöhten Geschossflächenzahl auch bei bestehenden Gebäuden ansteigen. Die entstehende Kostenlast schränkt somit die Vermögensdispositionsfreiheit meiner Mandantschaft in unzumutbarer Weise ein und verletzt zugleich das Vertrauensinteresse meiner Mandantschaft auf den Fortbestand des bisherigen Bebauungsplanes.

Abwägung

Die amtliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, erschienen in der Schwäbischen Zeitung am 22.11.2008, wurde wie folgt veröffentlicht:

"... Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben...."

Diese Formulierung entspricht voll den Anforderungen des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Dieser besagt:

"...dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können...".

Ebenfalls entspricht die Bekanntmachung dem Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 18.08.1997 (8 S 1401/91), der unter Punkt 2a der Entscheidungsgründe u.a. sagt

"... Die Bekanntmachung muss daher so formuliert sein, dass ein an der Planung interessierter Bürger nicht davon abgehalten wird, sich mit Bedenken und Anregungen am Verfahren zu beteiligen. Sie darf aus diesem Grund keine Zusätze enthalten, die geeignet sind, als Beschränkung dieses jedermann zustehenden Rechts verstanden zu werden (vgl. BVerwG, Beschl. v. 11.4.1978 – 4 B 37.78 -, BRS 33 Nr. 15 und Beschl. v. 28.1.1997 – 4 NB 39.96 -, VBIBW1997, 296" ... sowie weitere Beschlüsse und Urteile des VGH Bad.-Württ. und des BayVGH.

Das zitierte Urteil bezog sich im Wesentlichen auf eine zeitliche Beschränkung der Möglichkeit zur Verfahrensbeteiligung während der Dienstzeit.

Die Schaffung von Wohnraum für die verschiedensten Nutzergruppen ist erforderlich für eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Neben dem in Schmalegg vorherrschenden Wohnen in Einfamilien- /

Doppelhäusern ist es ein städtebauliches Ziel, weiteren Wohnraum in Bereichen zu schaffen (Geschosswohnungsbau / barrierefreies Wohnen), die bisher in Schmalegg nur wenig bzw. nicht angeboten werden konnten. Diese Wohnformen können nur in größeren Einheiten realisiert werden, die bislang, mit Ausnahme des Dienstleistungszentrums, in der Ortschaft nicht vorhanden sind. Daher ist der Standort des Vorhabens Schenkenstraße 44 städtebaulich eine Ergänzung der vorherrschenden Bebauung entlang der Schenkenstraße.

Für die rückwärtige Bebauung ist es Ziel des Bebauungsplanes, eine Bebauungsstruktur zu ermöglichen, die sich sowohl in die vorhandene durch Einfamilienhäuser geprägte Struktur einpasst, als auch eine zeitgemäße bauliche Ausnutzung der überwiegend großen und bisher gering ausgenutzten Grundstücke gewährleistet. Insofern wird dem Belang des § 1 (6) Nr. 2 BauGB "Berücksichtigung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, Anforderungen des Kosten sparenden Bauens" und dem Belang des § 1 a (2) BauGB "mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden" ausdrücklich Rechnung getragen.

In diesem Bereich liegen die festgesetzten Nutzungsmaße, bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche, innerhalb der Bandbreite, die durch die Bestands-Einfamilienhäuser im Bereich zwischen Schenkenstraße, Minnesängerstraße und Ritter-Heinrich-Straße gebildet wird. Bezogen auf die Geschossfläche, die im Bebauungsplan durch die Festsetzungen zur Grundfläche und zur Zahl der Vollgeschosse gebildet wird, liegen die Nutzungsmaße im Vergleich zum Bestand geringfügig höher, da im Plangebiet durchgängig zwei Normalgeschosse festgesetzt werden, während die umliegende Bebauung überwiegend 1,5 Geschosse aufweist.

Die Nutzungsmaße liegen weit unterhalb der im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die festgesetzte rückwärtige Erschließung erfolgt in Ergänzung des bestehenden Erschließungsweges. Die Festsetzung zur Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche erfolgt in der Art, dass sämtliche Grundstücke an den Weg angeschlossen werden können. Zusätzliche, für die Erschließung, erforderliche Grundstücksflächen liegen zum überwiegenden Teil im Eigentum der Stadt (Teilflächen des Grundstücks Schenkenstraße 44) und sind verfügbar. Zwei kleinere Teilflächen müssen von Privat erworben werden.

Alternative Planungsansätze, etwa einen Erschließungsstich von der Minnesängerstraße aus, weisen erhebliche Nachteile auf (zusätzlicher Flächenverbrauch; ungewisse Flächenverfügbarkeit, da größere Teilflächen von Privat erworben werden müssten; außerdem könnten nicht alle Grundstücke angebunden werden, so dass eine doppelte Erschließung erforderlich wäre). Diese Alternative wurde im Vorfeld der Planung geprüft, konnte aber wegen der o.g. Nachteile nicht berücksichtigt werden.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens [REDACTED] wirken sich überwiegend auf die Schenkenstraße aus, da das Gebäude verkehrlich ausschließlich über die Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt zur Schenkenstraße erschlossen wird. Zur Vermeidung von zusätzlichen Verkehren im Erschließungstich wird festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze auf dem Baugrundstück ausschließlich entlang der Schenkenstraße zulässig sind.

Der Bebauungsplan wird um diese Festsetzung ergänzt.

Im rückwärtigen Bereich werden gegenüber der Bestandssituation zwei zusätzliche Bauquartiere mit max. vier Wohneinheiten festgesetzt. Am Erschließungstich liegen insgesamt fünf Einfamilienhäuser mit max. 10 Wohneinheiten. Der durch den Bebauungsplan zusätzlich entstehende Verkehr liegt hinsichtlich der Lärm- und Abgasimmissionen weit unterhalb der Schwelle der Erheblichkeit. Dies gilt auch für die gesamte Verkehrsmenge, die durch die max. zulässigen 10 Wohneinheiten entstehen sowie für den auf den Privatgrundstücken verursachten Verkehr. Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Zufahrtsweg wurde bisher noch nie in einem Ortsbauplan bzw. Bebauungsplan als öffentliche Erschließungsstraße festgesetzt. Der Weg wurde in der Vergangenheit bereits ausgebaut, aber bisher noch nicht erstmalig endgültig plangemäß ausgebaut. Die Anlieger werden jedoch erst nach der erstmaligen plangemäßen Herstellung gemäß Erschließungskostenbeitragsatzung erschließungskostenbeitragspflichtig, so dass diese Beitragspflicht bisher nicht bestand.

Die beiden zusätzlichen Bauquartiere, die im rückwärtigen Bereich festgesetzt werden, weisen zu dem Gebäude Schenkenstraße 40/1 einen Abstand von mind. 17 m auf, das Bestandsgebäude [REDACTED] weist einen Abstand von mind. 14 m auf. Für die drei Gebäude ist eine Wandhöhe von max. 6,5 m und eine Firsthöhe von max. 9 m über dem jeweiligen Geländeniveau, bei einer Dachneigung von bis zu 25°, festgesetzt. Die Firsthöhen entsprechen damit der Höhe des Bestandsgebäudes [REDACTED]

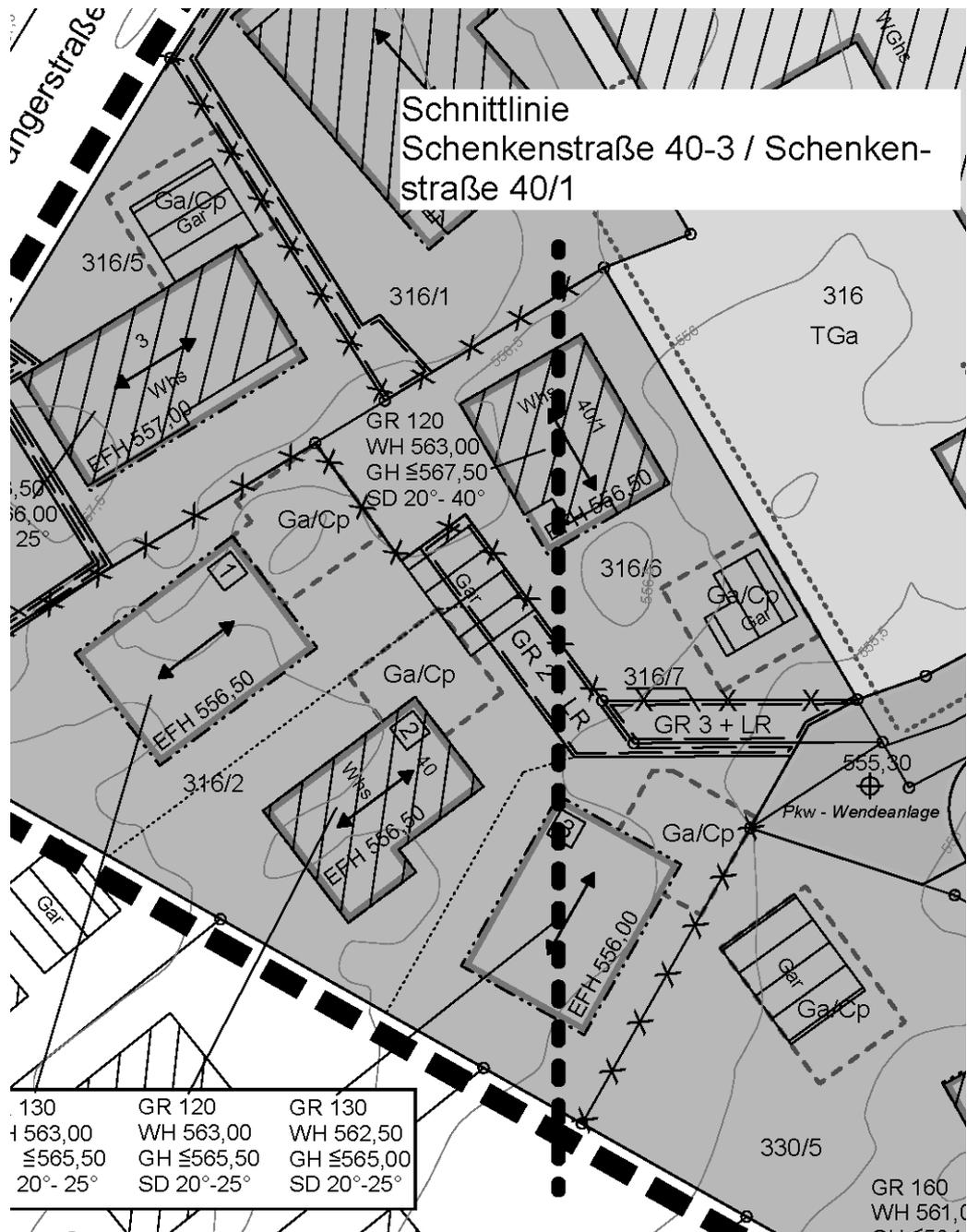
Ein ausreichender Abstand zwischen dem Gebäude [REDACTED] und den drei Gebäuden der [REDACTED] und insb. zu den neu zu errichtenden Gebäuden ist sowohl in südlicher als auch in westlicher Richtung gewährleistet. Siehe Systemschnitt zur Darstellung der Verschattung zwischen dem Gebäude [REDACTED] und dem südlich stehenden Gebäude [REDACTED]. Eine unzumutbare Beeinträchtigung insb. durch die zusätzlichen Bauquartiere ist aufgrund der Gebäudeabstände nicht gegeben.

Systemschnitt



D

Ausschnitt Bebauungsplan, Maßstab 1:500



D

Die Erschließungsbeiträge sowohl für die Straßenerschließung als auch für die Abwassererschließung richten sich nach den jeweiligen Beitrags-satzungen. Eine unzumutbare Einschränkung der Vermögensdispositi-onsfreiheit ist dadurch nicht gegeben.

Ergebnis

Die Stellungnahme wird hinsichtlich der verkehrsvermeidenden Maß-nahmen in der Stichstraße (keine Besucherstellplätze für die Schenken-straße 44 von der Stichstraße aus) berücksichtigt. Die übrigen Punkte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.

3. Redaktionelle Änderungen

Durch Hinweise von Trägern öffentlicher Belange, Ortschaftsrat und Verwal-tung ergeben sich im Wesentlichen folgende redaktionelle Änderungen:

im Plan

- Festsetzung von einer Stellplatzfläche im WA 4 an der Schenkenstraße,
- Festsetzung von Bereichen für Schallschutzfestsetzungen entlang der Schenkenstraße;

in den textlichen Festsetzungen

- Ausweisung von oberirdischen Stellplätze im WA 4 ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen,
- Festsetzung des erforderlichen Schalldämmmaßes.

4. Anlagen

Anlage 1: Bebauungsplan vom 06.03.2009, DIN A3

Anlage 2: Bebauungsplan vom 06.03.2009 im Originalmaßstab 1:500 mit integrierten Textfestsetzungen für die Fraktionen

Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Begründung vom 06.03.2009

Anlage 4: städtebauliches Konzept vom 06.03.2009, DIN A4

Anlage 5: städtebauliches Konzept vom 06.03.2009, im Originalmaß-stab 1:500 für die Fraktionen