



Beschlussvorlage

Vorlagennummer

145/19

Status: öffentlich

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Glashöfe" im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB hier: Billigung des Änderungsentwurfs und Beschluss zur Durchführung einer verkürzten und auf die geänderten Inhalte beschränkten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>08.11.2019</u>
-------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
27.11.2019	Gemeinderat

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die zusammengefassten, abwägungsrelevanten Themen aus dem Sachverhalt und billigt den geänderten Entwurf.
2. Der Gemeinderat beschließt die Durchführung einer erneuten eingeschränkten und verkürzten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

.....
Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

Nach Durchführung der Offenlage vom 31.07.2019 bis 08.09.2019 liegen die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vor. Insbesondere die Stellungnahmen aus der mehrheitlich gebietsnahen Bevölkerung erfordern aus Sicht der Verwaltung eine Änderung des Planentwurfs und damit die Durchführung einer erneuten Offenlegung der geänderten Planinhalte.

Nachfolgend werden die inhaltlich wesentlichen, abwägungsrelevanten Stellungnahmen nach Themen zusammengefasst und mit einem Abwägungsvorschlag für den Gemeinderat im Hinblick auf eine erneute Offenlage versehen. Eine gesamthafte, vollständige Zusammenstellung aller eingegangenen Stellungnahmen erfolgt mit Abschluss aller Verfahrensschritte zum Satzungsbeschluss, der Anfang nächsten Jahres gefasst werden soll.

Folgende drei Punkte erfordern eine erneute Offenlage:

- Verdichtete Bauweise (Änderungsbereich 1)

Die Bauweise wurde seitens der Behörden als zu wenig dicht und seitens der Bürger als zu dicht beurteilt.

Im Wesentlichen regen die Behörden einen sparsameren Umgang mit Grund und Boden mit einer verdichteteren Bauweise an, wohingegen die Bürger befürchten, dass eine zu dichte Bauweise negative Auswirkungen insbesondere auf Verkehrsflüsse und das Landschaftsbild nach sich ziehen könnte.

Der Entwurf berücksichtigt vornehmlich den Bedarf an Wohnraum für junge Familien in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Vereinzelt wird über eine offene Bauweise auch eine Reihenhausbebauung ermöglicht. Den verdichteten Bereich stellt die dritte Bauzeile von Westen dar, in der über einen konkreten Bauträger neben Doppelhäusern eine 4-er und 6-er Reihenhausbebauung mit Garagenhof realisiert werden sollte.

Aus gestalterischen Gründen, zur Homogenisierung des bestehenden und geplanten Wohngebiets und um den Bedenken der Anwohner zu begegnen, wird vorgeschlagen, diesen zu ändern. Die Änderung schlägt Doppelhausgrundstücke vor, die bei Bedarf auch mit einem Einzelhaus bebaut werden können.

Insgesamt erscheint die Zusammensetzung des Baugebiets mit der vorgeschlagenen Änderung bedarfsgerecht und ausgewogen.

- Fußwegeverbindung West – Ost (Änderungsbereich 2)

Seitens der Nachbarschaft wurde der Wunsch nach einer fußläufigen Verbindung zwischen Silberbrünnele und Robert-Koch-Straße geäußert. Zwar besteht eine Fußwegeverbindung zwischen August-Springer-Weg und Robert-Koch-Straße, diese wird jedoch von der Anwohnerschaft als nicht ausreichend erachtet.

Die Stellungnahme soll berücksichtigt werden, indem am südlichen Gebietsrand eine Fußwegeverbindung vorgesehen wird. Diese kann aus

verkehrstechnischen und versicherungsrechtlichen Gründen nur als Stufenanlage ausgeführt werden.

- Schneeablagerung (Änderungsbereich 3)

Seitens des Bauhofs wurde auf die fehlenden Lagerflächen für Schnee im Bereich der zwei westlichen kurzen Stiche hingewiesen. Dem wird begegnet, indem am Ende der Stiche auf privatem Grundstück eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt wird.

Anwendungsvoraussetzung §§ 13a und 13b BauGB

§ 13b BauGB ist nur für Flächen vorgesehen, die „an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“. Für das Grundstück Flst.Nr. 879/17 sowie eines kleinen Teilbereichs der Straße „Am Silberbrünnele“ trifft dies nicht zu. Jedoch kann hier der verfahrensidentische § 13a BauGB angewendet werden. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Darüber hinaus wurden folgende wesentlichen Stellungnahmen geäußert, die entweder zu keiner Änderung des Planentwurfs, lediglich zu einer Änderung der Begründung führen oder im Zuge der Erschließung des Baugebiets relevant werden.

Sackgassenlösung vs. Ringschluss

Es besteht seitens der Angrenzer der Wunsch, den Ringschluss zugunsten zweier Sackgassen aufzulösen.

Die Stellungnahme soll aus verschiedenen Gründen nicht berücksichtigt werden. Ein Ringschluss führt nachweislich nicht zu einem spürbaren Schleichverkehr, die Verkehrsflüsse sind mit denen einer Sackgassenlösung vergleichbar. Die Ringlösung bietet dabei die verkehrs- und erschließungstechnisch robustere Lösung ohne erkennbare Nachteile. Für den unwahrscheinlichen Fall, dass es nach Aufsiedlung des Baugebiets wider Erwarten zu messbaren negativen Auswirkungen kommt, werden im Rahmen der Erschließung Vorkehrungen getroffen, um eine Trennung der Straße durch einen Poller leicht vornehmen zu können.

Die Verkehrsuntersuchung wird auf Wunsch der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten Offenlage zugänglich gemacht.

Emissionskonflikte

Seitens der Behörde wurde angeregt zu prüfen, inwieweit eine Belastung des Baugebiets durch Bahn und Bundesstraße zu befürchten ist.

Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Die Angrenzer befürchteten zudem eine zu starke Belastung ihres Wohngebiets durch das neue Baugebiet. Daher wurde die Untersuchung um eine Betrachtung der Belastung für die Nachbarschaft durch den neu hinzukommenden Verkehr ergänzt. Bezüglich der Schallemission Bahn und Bundesstraße lässt sich zusammenfassend feststellen, dass keine Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan zum Schutz der geplanten Nutzungen im Plangebiet notwendig sind.

Bezüglich der Belastung der Nachbarschaft stellt die Untersuchung fest, dass keine wesentlichen Änderungen im Sinne der 16. BImSchV durch das Plangebiet ausgelöst werden und keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Auch die schalltechnische Untersuchung wird im Rahmen der erneuten Offenlage zugänglich gemacht.

Öffentliche Stellplätze

Ob die Anzahl der öffentlichen Stellplätze ausreichend ist, wird in Frage gestellt. Derzeit sind 15 Stellplätze im Bereich der zwei Wendeanlagen und des Fahrbahnverschwenks vorgesehen. Dies entspricht ca. 10 % der zu erwartenden privaten Stellplätze und somit den verkehrstechnischen Empfehlungen. Um im Bedarfsfall zusätzliche öffentliche Stellplätze unterzubringen, können nach Aufsiedlung des Gebiets zusätzliche Stellplätze im Straßenraum ausgewiesen werden.

Wohnbauflächenbedarf

Die obere Raumordnungsbehörde weist auf neuere Prognosen des statistischen Landesamtes hin, wonach eine deutlich geringere Entwicklung als angenommen vorhergesagt wird.

Vor dem Hintergrund der bisherigen tatsächlichen Entwicklung St. Georgens und der bereits 2018 negativ abweichenden Prognose des Landesamts, geht die Stadt von der weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung mit ca. 30 Einwohnern pro Jahr aus. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebe

Die Landwirtschaftsbehörde wünscht eine Berücksichtigung der Interessen der betroffenen Landwirte.

Die Entwicklung des Gebiets fand in enger Abstimmung einvernehmlich mit dem Pächter der Fläche statt. Eine Bewirtschaftung der als Grünfläche festgesetzten Fläche wird gewährleistet.

Ökologische Wertigkeit / Waldinanspruchnahme

Seitens des Landesnaturschutzverbands und der Bürger wurde in Frage gestellt, inwieweit der Natur- und Artenschutz, insbesondere der Biotopschutz sichergestellt ist bzw. inwieweit die Inanspruchnahme von Waldflächen erforderlich ist.

Bezüglich der natur- und artenschutzrechtlichen Belange wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden zur Sicherung des Biotops und Entwicklung des Gesamtgebiets Maßnahmen definiert und im Bebauungsplan festgeschrieben.

Das Erfordernis zur Inanspruchnahme von Wald ergibt sich aus dem Anschluss „Am Silberbrünnele“, der aus städtebaulichen, verkehrlichen und ökonomischen Gründen eine hangparallele Weiterführung erfordert. Die Inanspruchnahme wird dabei auf das erforderliche Minimum beschränkt. Die Waldumwandlungserklärung hierfür wurde zwischenzeitlich durch die obere Forstbehörde erteilt. Zusätzlich wird zur Einhaltung des Waldabstands der östlich angrenzende und in Teilen instabile und minderwertige Waldbestand als Niederwald weiterentwickelt.

Quellenschutz

Die Untere Wasserbehörde macht auf bestehende Quelfassungen im Gebiet aufmerksam, welche entweder zu sichern oder durch einen Anschluss an das Trinkwassernetz zu ersetzen seien.

Im Zuge der Baumaßnahmen im angrenzenden Gebiet, welches ebenfalls im Einzugsbereich der Quelfassung liegen dürfte, ergaben sich keine bekannten negativen Auswirkungen auf die Wasserversorgung. Die geologischen Gegebenheiten lassen keine Rückschlüsse zu, inwieweit Bautätigkeiten im vorliegenden Gebiet die Quelfassung beeinträchtigt. Sollte es wider Erwarten zu einer Beeinträchtigung kommen, kann ein Anschluss an das Trinkwassernetz der Stadt erfolgen.

Starkregen

Die Untere Wasserbehörde legt ebenfalls eine Untersuchung von Starkregenereignissen nahe, um den zukünftigen Grundstückseigentümern eine optimale Anpassung an die Verhältnisse zu ermöglichen.

Es liegen keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft vor. Es werden derzeit verschiedene technische Maßnahmen geprüft, die im Rahmen der Erschließungsplanung umgesetzt werden sollen.

Darüber hinaus wurden weitere, nicht bebauungsplanrelevante Stellungnahmen abgegeben, die hier auszugsweise und soweit für die Bürger von Interesse skizziert werden.

Es werden Befürchtungen geäußert, dass der Baustellenzu- und abfahrtsverkehr durch angrenzende Wohngebiete stattfindet. Aufgrund der Bauabschnittsbildung wird zudem damit gerechnet, dass sich die Bauphase über einen längeren Zeitraum streckt.

Zumindest ein Teil des Baustellenverkehrs wird voraussichtlich über die bestehenden Verkehrsanschlüsse laufen müssen. Im Zuge der Erschließungsplanung wird jedoch geprüft, inwieweit eine Baustellenzufahrt von Nordwesten vom Glashofweg aus erfolgen kann. Es werden Lösungen gesucht, welche die Nachbarschaft bestmöglich entlasten.

Zudem wurde die Aussage getroffen, dass seitens des Bürgermeisters das Versprechen geäußert wurde, diese Fläche würde nicht bebaut werden.

Ein solches Versprechen wurde seitens der Stadtverwaltung nicht geäußert.

Es wurde befürchtet, dass es zu einer Verschlechterung der Wohnqualität sowie des Grundstückswerts kommen kann.

Inwieweit es zu einer Verschlechterung kommt, hängt von vielen Faktoren ab und lässt sich nicht eindeutig beantworten. Unabhängig davon kann und muss eine Gemeinde die kommunale Gesamtentwicklung berücksichtigen und ist nicht daran

gebunden, bestehende Strukturen zu erhalten.

Erschließungsplanung

Im Rahmen der Abstimmung mit den Leitungsträgern (Stadtwerke Villingen-Schwenningen) und der Ausführungsplanung wird für die Unterlagen der erneuten Offenlage entlang des nordöstlichen Fußwegs im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets ein Leitungsrecht und im Bereich der westlichen kurzen Stiche im Kurvenbereich eine Zone, die von Bebauung freizuhalten ist, nachgetragen. Diese Änderungen sind, da noch nicht technisch ausgearbeitet, in den vorliegenden Unterlagen noch nicht enthalten.

Aufgrund der oben dargestellten Punkte wird vorgeschlagen, gemäß den beiliegenden Unterlagen eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Dabei soll bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können und die erneute Offenlage geringfügig verkürzt wird (erneute eingeschränkte und verkürzte Offenlage).

Für die übrigen, nicht geänderten Teile des Bebauungsplans besteht aus Sicht der Verwaltung kein Änderungsbedarf und kann zusammen mit den beiliegenden Änderungen vorbehaltlich etwaiger, sich aus den neu eingehenden Stellungnahmen ergebenden Änderungen, im Januar oder Februar 2020 zur Satzung beschlossen werden.

Anlagen:

- Zeichnerischer Teil vom 27.11.2019
- Änderungsbereich vom 27.11.2019
- Begründung vom 27.11.2019 mit den geänderten und ergänzten Teilen (rot markiert)

Die weiteren Anlagen (Bauvorschriften, Umweltbeitrag, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, geotechnisches Gutachten, schalltechnische Untersuchung und Verkehrsuntersuchung) sind auf der Homepage unter www.st-georgen.de / Startseite / Rathaus / Bekanntmachungen / Bauleitplanung – Bebauungsplan / Glashöfe hinterlegt und können dort eingesehen und bei Bedarf ausgedruckt werden.