

## Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Weststadt**

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

---

**Betreff:** **Bebauungsplan "Sindelfinger Straße - Weilersbach",  
Weiteres Vorgehen**

**Bezug:** 60/2012  
430/2012  
192/2013

**Anlagen: 6** Anlage 1\_zu Vorlage 428-2013\_Abwägung  
Anlage 2 zu Vorlage 428-2013\_BPlan-Entw  
Anlage 3\_zu Vorlage 428-2013\_Festsetzungen  
Anlage 4\_zu Vorlage 428-2013\_Begründung  
Anlage 5\_zu Vorlage 428-2013\_VEP  
Anlage 6\_zu Vorlage 428-2013\_Datenübersicht

---

## Beschlussantrag:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sindelfinger Straße - Weilersbach“ wird reduziert. Der Planentwurf einschließlich des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 21.10.2013 wird gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		<b>Jahr.</b>	<b>Folgej.:</b>
Investitionskosten:	€	€	€
Bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

## Ziel:

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung und bauliche Ergänzung der Grundstücke der GWG an der westlichen Sindelfinger Straße als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Das Grundstück Sindelfinger Straße 32-42 der GWG ist auf Grund seiner Größe für eine ergänzende Bebauung gut geeignet. Die drei inzwischen weitgehend leerstehenden Gebäudezeilen sollen abgebrochen und durch eine Neubebauung mit 40 Wohneinheiten ersetzt werden. Als Ersatz für die 20 entfallenden Mietwohnungen in den Bestandsgebäuden sollen in zwei der fünf geplanten Mehrfamilienhäuser geförderte Mietwohnungen (16 WE) und in einem Gebäude frei finanzierte Mietwohnungen erstellt werden, die mit 10% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden sollen (8 WE). Für die beiden anderen Gebäude ist die Errichtung von Eigentumswohnungen vorgesehen.

Zusätzlich zu der Bebauung auf dem Grundstück Sindelfinger Straße 32-42 war eine bauliche Ergänzung des Gebäudebestandes in Form einer einzeiligen Bebauung auf den unbebauten Grundstücksflächen entlang der Ammer auf den Flst. Nr. 6746, 6741 und 6740 vorgesehen.

Nachdem das Vorhaben vom geltenden Planungsrecht nicht abgedeckt ist, wurde auf der Basis eines Antrages der GWG mit dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet.

Unter Berücksichtigung dieses Beschlusses sowie der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurde von der Verwaltung ein Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sindelfinger Straße- Weilersbach“ ausgearbeitet. Mit Vorlage 192/2013 sollte am 18.07.2013 im Planungsausschuss der Planentwurf vorgestellt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen werden. Nachdem der Ortsbeirat Weststadt den Planentwurf und die Durchführung der öffentlichen Auslegung in seiner Sitzung am 10.07.2013 abgelehnt hat, wurde der Tagesordnungspunkt in der Sitzung des Planungsausschusses abgesetzt.

### 2. Sachstand

Aufgrund des großen Widerstandes der Bürgerschaft hat sich die Verwaltung entschlossen, noch einmal im Rahmen einer Informationsveranstaltung die wesentlichen Gründe für die ablehnende Haltung zu diskutieren. Diese Veranstaltung außerhalb des förmlichen Bebauungsplanverfahrens sollte insbesondere den Mitgliedern des Ortsbeirates und der BI Weststadt sowie Vertretern der Anwohnerinnen und Anwohnern die Möglichkeit zu geben, Fragen an die Gutachter sowie die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung zu stellen. Auf Grund des großen Interesses an dieser Veranstaltung wurde der Teilnehmerkreis erweitert und ein Einladungsschreiben an alle Anwohnerinnen und Anwohner der westlichen Sindelfinger Straße verteilt.

Üblicherweise werden erst im Rahmen der Öffentlichen Auslegung neben dem Entwurf des Bebauungsplanes auch die Gutachten zum Bebauungsplan sowohl im Technischen Rathaus wie auch im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Zur besseren Vorbereitung aber wurden hier die schon vorliegenden Gutachten auch bereits zur frühzeitigen Beteiligung zur Verfügung gestellt.

### Ergebnis der Informationsveranstaltung

An der Veranstaltung nahmen neben einigen Mitgliedern des Ortsbeirates Weststadt, des Gemeinderates und der BI Weststadt ca. 40 Bürgerinnen und Bürger teil. Kritische Einschätzungen kamen insbesondere zu folgenden Punkten:

- Grundwasserspiegel, Bodenbeschaffenheit, feuchte Keller  
Von der Nachbarschaft wurde die Befürchtung geäußert, dass mit der Herstellung einer Tiefgarage die Durchfeuchtung der bestehenden Keller erhöht würde, da sich die Grundwasserströme aufstauen könnten.  
Da die Grundwasserströme jedoch erst in deutlich tieferen Schichten angetroffen würden, ist aus Sicht des Gutachters hier keine Veränderung zu erwarten.
- Hochwasserthematik Ammer, Hochwassergefahrenkarten  
Durch den Eingriff in Bereiche, die vom 100-jährlichen Hochwasser überschwemmt werden, würde sich die Hochwassersituation in der bestehenden Nachbarschaft verschlechtern. Das Gutachten sei hierzu nicht ausreichend.
- Artenschutz, Vögel, Erhalt Bäume  
Von der Anwohnerschaft wurden die Ergebnisse der Habitatpotentialanalyse als nicht ausreichend angesehen
- Städtebaulicher Entwurf:  
Für den südlichen Bauabschnitt am Ammerufer wurden insbesondere die durch die Bebauung entstehende Verschattung, die Verbauung der derzeitigen Aussicht (Beeinträchtigung der Mietwohnungen in den Bestandsgebäuden) sowie die Störung durch Stellplätze/Carports und Fußwege kritisiert. Darüber hinaus spielte der erwartete Eingriff in Natur und Landschaft eine große Rolle.  
Beim nördlichen Bauabschnitt richtete sich die Kritik hauptsächlich gegen die Dichte und Höhe der geplanten Bebauung sowie die Tatsache, dass aufgrund der Tiefgarage der überwiegende Teil der auf dem Grundstück befindlichen Bäume im Zuge der Baumaßnahme entfallen muss.
- Anteil geförderte Wohnungen  
Es wurde der aus Sicht der Anwohnerschaft zu geringe Anteil an geförderten Wohnungen kritisiert.
- „Asylbewerberhäuschen“, Bolzplatz, Straßenverbindung Sindelfinger Straße / B28  
Von einem Teil der Anwohner wurde eine Diskussion zum künftigen Umgang mit dem bestehenden Einfachstwohnungen östlich des Weilersbaches, dem städtischen Bolzplatz sowie der geplanten Verbindungsstraße eingefordert.
- Rahmenplan Weststadt erforderlich  
Es wurde gefordert, vor einer Überplanung der GWG-Flächen einen Rahmenplan von Aischbachschule bis zur westlichen Sindelfinger Straße zu erarbeiten und die Anbindung an die B28 mit einzubeziehen.

Insgesamt konnte festgehalten werden, dass die Bebauung des südlichen Bereiches entlang der Ammer am kritischsten eingeschätzt wird. Vorbehalte wurden jedoch auch gegen den nördlichen Bereich geäußert.

Im Zusammenhang mit der Informationsveranstaltung wurde der Verwaltung eine Unterschriftenliste mit über 140 Unterschriften übergeben, mit der insbesondere der Verzicht auf die südliche Bauzeile, eine Reduzierung der Baudichte und der Erhalt des Baumbestandes im nördlichen Teilbereich gefordert wurde. Als Alternative wurde auch die Erhaltung und Sanierung der bestehenden Gebäude bzw. eine Neubebauung im bisherigen Umfang genannt.

Da aus Sicht der Verwaltung die vorliegenden Gutachten ausreichend sind, um die fachliche Abwägung der Belange zu gewährleisten, bestehen grundsätzlich vier Handlungsoptionen:

- a. Das Bebauungsplanverfahren wird unverändert weitergeführt. Der städtebauliche Entwurf wird noch einmal dahingehend überprüft, ob durch kleinere Anpassungen mehr Bestandsbäume erhalten werden können. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird in der bestehenden Form (Fassung vom 19.06.2013) ausgelegt.
- b. Der südliche Teilbereich wird aus dem Bebauungsplanverfahren herausgenommen und vorläufig nicht weiterverfolgt. Der nördliche Teilbereich wird noch einmal dahingehend überprüft, ob durch kleinere Anpassungen mehr Bestandsbäume erhalten werden können. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird mit dem reduzierten Geltungsbereich ausgelegt.
- c. Der südliche Teilbereich wird aus dem Bebauungsplanverfahren herausgenommen und vorläufig nicht weiterverfolgt. Der städtebauliche Entwurf für den Nordteil wird geändert und die Bebauungsdichte bzw. die Gebäudehöhe reduziert. Anschließend wird der Entwurf des Bebauungsplanes überarbeitet und das Bebauungsplanverfahren für den Nordteil mit einer geringeren Dichte weitergeführt.
- d. Das Bebauungsplanverfahren wird vorläufig nicht weitergeführt. In einem ersten Schritt wird ein Rahmenplan für diesen Teil der Weststadt erarbeitet, auf dieser Grundlage der Entwurf überarbeitet und im Anschluss ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Um einen zu langen Leerstand zu vermeiden werden die Bestandsgebäude auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts ohne grundlegende Sanierung als Einfachstwohnraum herangezogen.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt die Variante b. vor. Aufgrund der erheblichen Vorbehalte aus der Nachbarschaft, aber auch aufgrund der großen Unsicherheiten im Hinblick auf mögliche künftige Retentionsraumausgleichserfordernisse wegen der Lage im künftig als Überschwemmungsgebiet festgesetzten Bereich, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den nördlichen Bauabschnitt reduziert. Die an der Ammer geplante Bebauung würde damit vorläufig zurückgestellt.

Der städtebauliche Entwurf für den Nordteil ist aus Sicht der Verwaltung jedoch mit einer GFZ von 0,9 und den geplanten 3 Geschossen mit der Nachbarschaft gut verträglich. Eine Reduzierung wie von der Nachbarschaft vorgeschlagen auf 2 Geschosse mit ausgebautem Dach würde keine relevante Veränderung der Dichte und der Verträglichkeit bringen, jedoch erhebliche Umplanungskosten sowie eine Reduzierung der Wohnfläche nach sich ziehen.

Der Entwurf schafft durch die Anordnung der Baukörper einen hofartigen Gemeinschaftsbe- reich, ohne sich vom Siedlungsthema der Umgebung zu weit zu entfernen. Die Umgestal- tung der Buswendeanlage zu einer platzartigen Fläche wird für das umgebende Quartier ein- en öffentlichen Raum schaffen.

Der Entwurf soll noch einmal dahingehend überprüft werden, ob eine größere Anzahl an Be- standsbäumen erhalten werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ent- sprechend reduziert und das Bebauungsplanverfahren für den Nordteil auf der bestehenden Grundlage weitergeführt. Den als Anlage 1 beigefügten Vorschlägen für den Umgang mit den Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird zugestimmt. Nächster Schritt ist damit die Auslegung des Planentwurfs.

4. Lösungsvarianten

Die Lösungsvarianten a, c und d wurden unter 2. beschrieben. Eine Umplanung des nördlichen Bereichs mit dem Ziel einer geringeren Dichte sowie geringeren Gebäudehöhen lehnt die GWG aus wirtschaftlichen Gründen ab.

5. Anlagen

Übersicht über die Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Anlage 1)

Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Fassung vom 21.10.2013 (Anlage 2)

Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 21.10.2013 (Anlage 3)

Begründung in der Fassung vom 21.10.2013 (Anlage 4)

Vorhaben- und Erschließungspläne vom 07.06.2013 (Anlage 5)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 6)