

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Stadtplanung
Gudrun Wagner, Telefon: 07071-204-2649
Gesch. Z.: 71/wa/

Vorlage 192/2013
Datum 21.06.2013

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Weststadt**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sindelfinger
Straße - Weilersbach" - Billigung des Planentwurfs und
Auslegungsbeschluss

Bezug: 60/2012, 430/2012

Anlagen: 5 Anlage 1_zu Vorlage 192-2013_BPlan
Anlage 2_zu Vorlage 192-2013_Festsetzungen
Anlage 3_zu Vorlage 192-2013_Begründung
Anlage 4_zu Vorlage 192-2013_VEP
Anlage 5_zu Vorlage 192-2013_Datenübersicht

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Sindelfinger Straße - Weilersbach“ und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.06.2013 werden 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.

Ziel:

Mit dem 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:

Die Wohnanlage Sindelfinger Straße 32-42 der GWG zeigt erhebliche bauliche und funktionelle Mängel, eine Modernisierung dieses Wohnungsbestandes ist mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht mehr möglich. Die Wohnungen stehen weitgehend leer und sollen zugunsten einer städtebaulichen Neuordnung abgerissen werden. Im Bereich südlich der Sindelfinger Straße soll eine bauliche Ergänzung erfolgen.

Die Planungen sind vom geltenden Planungsrecht nicht abgedeckt. Die GWG hat mit Schreiben vom 18.01.2012 einen Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Sindelfinger Straße - Weilersbach“ gestellt.

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 14.05.2012 aufgrund von § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 2 Abs. 1 BauGB, § 12 BauGB und § 13a BauGB beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sindelfinger Straße - Weilersbach“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 19.05.2012 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Planauslage in der Zeit vom 21.05.2012 bis einschließlich 08.06.2012 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.05.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 15.06.2012 aufgefordert.

Zusätzlich wurde am 25.01.2012 gemeinsam mit der GWG eine Informationsveranstaltung für die Anwohner durchgeführt.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren ging aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahme ein. Diese Stellungnahme wurde mit E-Mail vom 14.05.2013 ergänzt. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit werden unter Punkt 2.1 behandelt. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden unter Punkt 2.2 behandelt.

2.1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Umweltbelange

Angeregt wird eine sehr kritische Prüfung der Umweltbelange v. a. im Bereich südlich der Sindelfinger Straße an der Ammer wegen dem Vorkommen von Rote Liste Arten und regional zurückgehenden Arten.

Gegenübergestellt bzw. berücksichtigt werden sollten dabei auch der geltende Ortsbauplan und die Darstellung des FNP nach denen das Gebiet nicht bebaut werden darf.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Plangebiet wurde eine flächendeckende Habitatpotentialanalyse durch das Büro menz-Umweltplanung durchgeführt. Der Abschlussbericht (Stand 12.06.2012) liegt vor und wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

Die Nutzungsintensität und Standortverhältnisse lassen keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten erwarten.

Der Baumbestand ist überwiegend sehr vital und weist daher nur einen geringen Totholzanteil auf. Die enge Verzahnung mit der baulichen Nutzung und den damit verbundenen Störungen führen dazu, dass die Habitats nicht von störungsempfindlichen Arten sondern nur von kulturfolgenden Arten genutzt werden können. Die regelmäßige Nutzung der zum Abbruch vorgesehenen Bestandsgebäude (Sindelfinger Straße 32-42) durch andere Arten als Haustauben ist auf Grund der fehlenden Spuren ausgeschlossen.

Es wurden im Plangebiet Bäume mit unterschiedlicher Habitatausstattung (Höhlen und Nester) vorgefunden. Die Veränderungen durch die geplante Neubebauung führen zu Eingriffen in 3 bis 4 Habitatbäume. Der Wegfall von Höhlen- und Spaltenquartieren führt aufgrund des allgemeinen Mangels an solchen Lebensstätten zu einem Funktionsverlust für Vögel und Fledermäuse, der durch vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen vermieden werden kann. Diese Maßnahmen, die Anbringung von 6 Quartiers- und Nisthilfen an Bäumen im Mündungsbereich von Weilersbach und Ammer, wurden mit dem Landratsamt abgestimmt und bereits im März 2013 umgesetzt.

Auf der Grundlage der vorhandenen Ortsbau- und Bebauungspläne wäre weder die Neuordnung des Bestandes noch die geplante maßvolle ergänzende Neubebauung möglich. Die Flächen befinden sich zwar im Innenbereich, die künftige Bebauung entspricht aber nicht den geltenden Festsetzungen der Ortsbaupläne bzw. der Bebauungspläne im Plangebiet. Deshalb wird das Planungsrecht unter Berücksichtigung der verschiedenen Belange neu aufgestellt.

Im gültigen Flächennutzungsplan vom 08.03.2013 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, bzw. in dem südlichen Planbereich an der Ammer als Grünfläche dargestellt. Die geplante Wohnnutzung des Bebauungsplans „Sindelfinger Straße - Weilersbach“ weicht damit im südlichen Planbereich von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Entsprechend § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Darstellung als Wohnbaufläche angepasst.

Verzicht auf die Bebauung südlich der Sindelfinger Straße entlang der Ammer

Auf die Bebauung südlich der Sindelfinger Straße entlang der Ammer sollte auf Grund der hohen ökologischen Wertigkeit und auch aufgrund des geltenden Planungsrechts verzichtet werden.

Bei Verzicht auf diese Bebauung würde der Wohnwert der Bestandsgebäude nicht gemindert.

Stellungnahme der Verwaltung

Die ökologische Wertigkeit der Fläche ergibt sich insbesondere aus der landschaftlichen Situation und dem prägenden Baumbestand an der Ammer, die Fläche selbst wird im Wesentlichen als Wiese genutzt. Die flächendeckende Habitatpotentialanalyse durch das Büro menz-Umweltplanung hat keine Hinweise auf besonders oder streng geschützte Pflanzenarten ergeben. Da die Fläche eng mit der bestehenden baulichen Nutzung verzahnt ist, können die vorhandenen Habitats für Vögel und Fledermäuse nicht von störungsempfindlichen sondern nur von kulturfolgenden Arten genutzt werden. Der Verlust an Habitats kann durch die Anbringung von Quartiers- und Nisthilfen ausgeglichen werden. Zusätzlich werden über Pflanzgebote im Bebauungsplan Ersatzpflanzungen für die entfallenden Bäume sichergestellt.

Auch wenn hier eine Bebauung auf bislang nicht bebaubarer Fläche vorgesehen wird, so hat dies auch ökologische und räumliche Vorteile: Die Bebauung ist als Maßnahme der Innentwicklung zu sehen, der Gebäudebestand südlich der Sindelfinger Straße wird sinnvoll ergänzt. Die drei geplanten Gebäude fassen den privaten Außenraum zwischen den Bestands-

gebäuden und bilden einen klaren Abschluss der Siedlungsbebauung nach Süden. Die Freifläche entlang der Ammer kann dauerhaft für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Der entstehende Gewässerrandstreifen soll dann einerseits für die zukünftige naturnahe Entwicklung des Gewässers zur Verfügung stehen, andererseits kann hier auch ein öffentlicher Weg untergebracht und damit die Zugänglichkeit des Ammerufers für die Allgemeinheit dauerhaft sichergestellt werden.

Die Mietwohnungen in den Bestandsgebäuden der GWG Sindelfinger Straße 29, 31, 33, 35, 37 und 37/1 sind hauptsächlich in Ost-West-Richtung orientiert. Der Abstand zur Neubebauung mit ca. 9 bis 14 m ist ausreichend groß, so dass auch in Zukunft eine gute Belichtung und Besonnung sichergestellt wird. Eine Minderung der Wohnqualität durch die südliche Bebauung ist daher nicht ersichtlich.

Bebauung nördlich der Sindelfinger Straße

Der im Umweltbericht empfohlene vergrößerte Abstand zwischen Bebauung und Weilersbach wird begrüßt.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Abstand der Bebauung zum Weilersbach wird um ca. 7 m gegenüber der heutigen Situation größer. Am Weilersbach steht dann für die Gewässerentwicklung ein ausreichend breiter Streifen zur Verfügung. Zusätzlich ist westlich an den Gewässerrandstreifen angrenzend ein öffentlicher Fußweg vorgesehen.

Bebauung nördlich und südlich der Sindelfinger Straße

Die komplette Bebauung sollte 2-geschossig ausgeführt werden um dem vorhandenen, grünen und luftigen Charakter der Siedlung weitgehend beizubehalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich an den in der Umgebung vorhandenen Gebäudehöhen. Die Gebäude in der Umgebung verfügen neben zwei Regelgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss häufig über ein zusätzliches Sockelgeschoss. Das Gebäude Sindelfinger Straße 37/1 hat beispielsweise an der Südseite eine Traufhöhe von ca. 9,20 m und eine Firsthöhe von ca. 13,20 m.

Die Neubebauung im nördlichen Teil des Plangebiets wird zwar dreigeschossig, jedoch mit einer flachen Dachneigung und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss ausgeführt. Auf Grund der Barrierefreiheit wird auf ein Sockelgeschoss verzichtet. Die Firsthöhe liegt bei ca. 11,20 m. Zur Ammer hin sind niedrigere Gebäude mit nur zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss in Form eines Staffelgeschosses vorgesehen. Die Gebäudehöhe beträgt hier ca. 9 m.

Grünkonzept

Entfernte und beschädigte Bäume sollen durch Neupflanzungen ersetzt werden bzw. alle Bäume, die im Bestandsplan vom 10.02.2012 als erhaltungswürdig gekennzeichnet sind, sollen erhalten bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung

Im nördlichen Teil des Plangebietes können insbesondere auf Grund der geplanten Tiefgarage und der geänderten Anordnung der Verkehrsflächen im Bereich des Quartiersplatzes keine Bäume außerhalb des Gewässerrandstreifens erhalten werden. Durch die unterirdische Unterbringung der Stellplätze gewinnen die oberirdischen Freiflächen an Aufenthaltsqualität.

Dazu kommt, dass das Gelände innerhalb des Quartiers deutlich erhöht werden muss, um sowohl die Anforderungen an die Hochwassersicherheit wie auch an die barrierefreie Zugänglichkeit der Wohnhäuser zu erfüllen. Im südlichen Teil des Plangebiets wird ein Großteil des vorhandenen Baumbestandes erhalten, nur wenige Bäume entfallen zu Gunsten der Neuordnung der Stellplätze für die Bestandsgebäude und der Neubebauung an der Ammer.

Für die entfallenden Bäume sind umfangreiche Ersatzpflanzungen geplant und durch Pflanzgebote im Bebauungsplan festgesetzt.

Quartiersplatz

Der Quartiersplatz wird nicht als Aufwertung für das Gebiet gesehen solange dieser auch als Wendeschleife für den Stadtbus dient. Auf den Quartiersplatz könnte deshalb auch verzichtet werden, wichtig ist lediglich die Gestaltung und Ausführung der Neubebauung.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Wendefläche für den Bus ist erforderlich, da die Sindelfinger Straße in einer Sackgasse endet. Diese Wendefläche kann entweder so wie bisher als reine Straßenverkehrsfläche ausgebildet werden oder mit einem Mehrfachnutzen versehen einen Quartiersplatz bilden, der nur wenige Minuten in jeder Stunde durch den Stadtbus in Anspruch genommen wird.

In der übrigen Zeit kann er durch die Anwohner ohne Einschränkungen genutzt werden. Die Aufenthaltsqualität ist gegenüber der heutigen Situation deutlich größer, die Bedürfnisse der Fußgänger stehen im Vordergrund, die Straßenverkehrsfläche wird zurückgebaut.

Bei der Neubebauung wurde auf eine hohe Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers geachtet und die innere Erschließung entsprechend gestaltet und gegliedert. Die Qualität der Ausführung der Gebäude wird durch Beteiligung des Gestaltungsbeirats sichergestellt.

Ergänzung durch Mail vom 14.05.2013

Aus der Öffentlichkeit ging per Mail eine Stellungnahme an die Mitglieder des Planungsausschusses, mit dem Hinweis, dass bisher keine Information über das weitere Vorgehen und die überarbeitete Planung an die Öffentlichkeit erfolgte. Im Übrigen wird noch einmal auf die obigen Stellungnahmen eingegangen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Abschluss des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden die Einwendenden über den Eingang der Stellungnahme und das weitere Vorgehen informiert. Sobald der Auslegungsbeschluss gebilligt wurde, wird der Entwurf des Bebauungsplanes auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Einwendenden werden hierüber informiert und haben die Möglichkeit, erneut Stellungnahmen zum Entwurf vorzutragen.

2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Evangelische Stephanusgemeinde (20.06.2012)

Die Untersuchungen zum Biotop- und Artenschutz sind durchzuführen und die Ergebnisse in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Plangebiet wurde eine flächendeckende Habitatpotentialanalyse durch das Büro menz-Umweltplanung durchgeführt. Der Abschlussbericht (12.06.2012) liegt vor und wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die darin enthaltenen Empfehlungen - Anbringung von 6 Quartiers- und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse (vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen), Beschränkung des Zeitraums für Gebäudeabriss und Rodungen

auf den Zeitraum Oktober bis Februar - werden über eine vertragliche Regelung im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt. Die Quartiers- und Nisthilfen wurden bereits im März 2013 aufgehängt.

Regierungspräsidium Tübingen, Denkmalpflege (12.06.2012)

Es wird um Aufnahme des Hinweises auf § 20 Denkmalschutzgesetz gebeten.

„Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Ein entsprechender Hinweis wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Regierungspräsidium Tübingen (14.06.2012)

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verträglichkeitsvorprüfung in Bezug auf die Natura 2000 Problematik und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zwingend erforderlich sind.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der südliche Bereich des Plangebiets nicht im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt.

Das Gebiet liegt innerhalb eines faktischen Überschwemmungsgebiets (HQ100). Die Rechtsfolgen ergeben sich aus § 31 b WHG i. V. § 78 WG. Danach ist die Ausweisung, Änderung und Ergänzung innerhalb eines Überschwemmungsgebiets nur im Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde zulässig. Die untere Wasserbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn alle in § 31 b Abs. 4 Nr. 1-9 WHG genannten Voraussetzungen erfüllt werden (keine andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung, neues Baugebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet an, Gefährdungen sind nicht zu erwarten, Hochwasserabfluss nicht nachteilig beeinträchtigt, keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger, Belange Hochwasservorsorge sind beachtet, keine baulichen Schäden beim Bemessungshochwasser).

Stellungnahme der Verwaltung

Im Plangebiet wurde eine flächendeckende Habitatpotentialanalyse durch das Büro menz-Umweltplanung durchgeführt. Der Abschlussbericht (12.06.2012) liegt vor und wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die empfohlene Anbringung von 6 Quartiers- und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse (vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen) wurden bereits im März 2013 umgesetzt. Diese Maßnahme, wie auch für die empfohlene Beschränkung des Zeitraums für Gebäudeabriss und Rodungen auf Oktober bis Februar, wird über eine vertragliche Regelung im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Mit der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt haben zum Thema Überschwemmungsgebiete mehrfach Abstimmungsgespräche stattgefunden. Der Standort der geplanten Bebauung an der Ammer (südlicher Planbereich) liegt schon jetzt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und wird als Innenbereich eingestuft auch wenn die Fläche bisher nicht überbaubar ist.

Zu den Auswirkungen dieser Bebauung auf die Ober- und Unterlieger wurde eine gutachterliche Stellungnahme durch das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH erstellt (Abschlussbericht vom 03.08.2012). Hierbei wurden neben den geplanten Gebäuden auch die vorgesehenen Geländeanhebungen berücksichtigt. Es wurde nachgewiesen, dass es im Bereich des geplanten Vorhabens und für die Unter- und Oberlieger zu vernachlässigbar kleinen Veränderungen in der Wasserspiegellage beim HQ100 kommt (Unterschiede kleiner 1 cm) so dass zusätzlich zum festgesetzten Gewässerrandstreifen kein weiterer Retentionsraumausgleich als erforderlich angesehen wird. Die Empfehlungen des Gutachtens eine Eingangsfußbodenhöhe für die geplanten Gebäude von berechneter Wasserspiegelhöhe der Ammer beim HQ100 zuzüglich eines Freibords von 0,5 m festzusetzen sowie auf eine hochwasserangepasste Bauweise zur Vermeidung von Schäden (z. B. Schutz der Gebäudewände gegen Durchfeuchtung, Schutz von Öffnungen in der Gebäudehülle) hinzuweisen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Für die Gebäude im nördlichen Planbereich wurden die Erdgeschossfußbodenhöhe und die Höhenlage der Tiefgaragenzufahrt entsprechend der berechneten Wasserspiegelhöhe des Weilersbachs festgesetzt. (Hydrologische und hydraulische Berechnung am Weilersbach, Ingenieurbüro Heberle, April 2011).

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (15.06.2012)

Geotechnik

Es wird darauf hingewiesen, dass seitens des LGRB keine fachtechnische Prüfung des Baugrundgutachtens des Büro Fundingers erfolgt.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Baugrundgutachten wird seitens des Bauherrn auf Basis der aktuellen Planung überarbeitet. Die Ergebnisse werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Landratsamt Tübingen (20.06.2012)

Artenschutz

Im Plangebiet gibt es Strukturen, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Höhlenbrüter und Fledermäuse geeignet sind. Es ist streng darauf zu achten, dass die vorgezogenen, funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF) rechtzeitig eingeleitet und vollständig umgesetzt werden.

Hochwasser

Der südliche Bereich des Plangebiets wird bei einem 50-jährlichen Hochwasser überflutet. Der Bereich wird seitens der Stadt als Innenbereich eingestuft.

Zum Schutz der geplanten Bebauung vor Hochwasser sind Geländeauffüllungen sowie die Festlegung von Erdgeschossfußbodenhöhen vorgesehen. Konkrete Angaben hierzu fehlen noch. Auch die Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Hochwassersituation (Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger, eventuell Retentionsraumverlust) fehlen.

Eine abschließende Bewertung kann erst erfolgen, wenn die Erkenntnisse der Gutachten vorliegen.

Gewässerrandstreifen, oberirdische Gewässer

Die Freihaltung von Gewässerrandstreifen wird begrüßt.

Westlich entlang des Flst. Nr. 6764/3 verläuft ein offener Wassergraben, der ab Flst. Nr.

6764/5 wahrscheinlich verdolt in Richtung Ammer verläuft. Durch die Verbreiterung der Straße soll der offene Grabenbereich ebenfalls verdolt werden. Dies widerspricht den Bewirtschaftungszielen für oberirdische Gewässer. Der Graben sollte verlegt und dabei auch der verdolte Bereich geöffnet werden.

Lärm

Zusätzlich zum Lärm der B 28 und dem Schienenlärm der Ammertalbahn sollte auch der Lärm der angrenzenden Gewerbenutzung betrachtet werden.

Niederschlagswasser

Die Möglichkeiten der dezentralen Beseitigung des Niederschlagswassers durch Einleitung in die Ammer sollte geprüft werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Artenschutz

Im Plangebiet wurde eine flächendeckende Habitatpotentialanalyse durch das Büro menz-Umweltplanung durchgeführt. Der Abschlussbericht (12.06.2012) liegt vor und wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die empfohlene Anbringung von 6 Quartiers- und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse (vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen) wurden bereits im März 2013 umgesetzt. Diese Maßnahme, wie auch die empfohlene Beschränkung des Zeitraums für Gebäudeabriss und Rodungen auf Oktober bis Februar, wird über eine vertragliche Regelung im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt.

Hochwasser

Der Standort der geplanten Bebauung an der Ammer (südlicher Planbereich) wird als Innenbereich eingestuft. Zu den Auswirkungen dieser Bebauung auf die Ober- und Unterlieger wurde eine gutachterliche Stellungnahme durch das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH erstellt (Abschlussbericht vom 03.08.2012). Hierbei wurden neben den geplanten Gebäuden auch die vorgesehenen Geländeanhebungen berücksichtigt. Es wurde nachgewiesen, dass es im Bereich des geplanten Vorhabens und für die Unter- und Oberlieger zu vernachlässigbar kleinen Veränderungen in der Wasserspiegellage beim HQ100 kommt (Unterschiede kleiner 1 cm) so dass zusätzlich zum festgesetzten Gewässerrandstreifen kein weiterer Retentionsraumausgleich als erforderlich angesehen wird. Der Gutachter empfiehlt

- eine Eingangsfußbodenhöhe für die geplanten Gebäude entsprechend der berechneten Wasserspiegelhöhe beim HQ100 zuzüglich eines Freibords von 0,5 m,
- eine hochwasserangepasste Bauweise zur Vermeidung von Schäden (z. B. Schutz der Gebäudewände gegen Durchfeuchtung, Schutz von Öffnungen in der Gebäudehülle).

Die Empfehlung zur Höhenlage der Erdgeschosses ist in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt, zur hochwasserangepassten Bauweise wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Oberirdische Gewässer

Die Situation vor Ort sowie die Planunterlagen über bestehende Drainageleitungen und Regenwasserkanäle in diesem Bereich des Ammertales wurden durch Mitarbeiterinnen der Verwaltung geprüft und dokumentiert. Die offenen Gräben auf den Grundstücken Flst. 6764/3 und 6764/5 sind an einen vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen. Dieser Regenwasserkanal verläuft erst parallel zur Ammer, unterquert den Weilersbach und mündet dann östlich des Weilersbachs in die Ammer.

Das Landratsamt hat nach Prüfung der ergänzenden Angaben die Wassergräben als Be- und Entwässerungsgräben von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung eingestuft und

die Bedenken gegen eine Verdolung zurückgestellt.

Lärm

Die Anregung wurde berücksichtigt. In der schalltechnischen Untersuchung der Braunstein + Berndt GmbH (24.04.2013) wurde sowohl der Verkehrslärm der Bundesstraße B 28 und der Ammertalbahn wie auch der Gewerbelärm der östlich des Weilersbachs vorhandenen gewerblichen Nutzung betrachtet. Die Ergebnisse der Untersuchung können wie folgt zusammengefasst werden.

Zum Nachtzeitraum verursacht der Straßenverkehr auf der B 28 eine minimale Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts von bis zu 0,3 dB(A) an der Nordfassade der Baugrenzen des nord-östlichen Gebäudes N2 im nördlichen Teil des Plangebiets. Diese Überschreitung ist sehr gering und damit vernachlässigbar. Aus dem Betrieb der Ammertalbahn ergeben sich keine Überschreitungen der Orientierungswerte.

Die vorhandene Festsetzung eines Reinen Wohngebiets (WR) im heute geltenden Bebauungsplan für den Bereich des Gebäudes Sindelfinger Straße 37 und 37/1 führt bereits heute zu einer Einschränkung der zulässigen Schallemissionen aus der gewerblichen Nutzung östlich des Weilersbachs. Unter Berücksichtigung dieser Beschränkung der gewerblichen Nutzung ergeben sich für das geplante Allgemeine Wohngebiet keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der TA Lärm aus der gewerblichen Nutzung.

Niederschlagswasser

Die Möglichkeiten der Einleitung des Niederschlagswassers in die oberirdischen Gewässer wurden geprüft. Der Verwaltung liegt eine hydrogeologische Untersuchung des nördlichen Plangebietes vor (ihb; März 2008). Danach sind die Böden im Plangebiet für Retentionsmaßnahmen nicht geeignet. Das Niederschlagswasser wird deshalb über ein getrenntes Leitungssystem in die angrenzenden Gewässer Weilersbach und Ammer abgeleitet.

Deutsche Telekom GmbH (21.06.2012)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Zur Versorgung der Neubauten sind neue Leitungen erforderlich. Hierzu ist eine frühzeitige Beteiligung und Koordination mit anderen Versorgungsträgern erforderlich.

In Straßen und Gehwegen sind Trassen mit einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung von Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Änderungen entlang des Fußwegs am Weilersbach müssen mit hohem Kostenaufwand Telekommunikationslinien verlegt werden. Die Planung ist insoweit auf vorhandene Telekommunikationslinien abzustimmen, ggf. ist eine Dienstbarkeit einzutragen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird in der Vorhabensplanung berücksichtigt.

2.3 Wesentliche planerische Konkretisierungen im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss

Am 14.05.2012 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sindelfinger Straße – Weilersbach“ gefasst. Das dem Aufstellungsbeschluss und dem frühzeitigen

Beteiligungsverfahren zugrunde liegende städtebauliche Konzept für den nördlichen Planbereich konnte jedoch noch nicht abschließend überzeugen. Der Gemeinderat hat die Verwaltung deshalb beauftragt, noch einmal zu prüfen, inwieweit es möglich ist, Qualitäten von gemeinschaftlichen Freiraumkonzepten und stärker räumlich gefassten städtebaulichen Strukturen in den Entwurf zu integrieren.

Der ursprüngliche Entwurf des Büros LehenDrei wurde daraufhin am 13.07.2012 im Gestaltungsbeirat vorgestellt und anschließend überarbeitet. Die geänderte Planung wurde im Planungsausschuss am 12.11.2012 vorgestellt und gebilligt (Vorlage 430/2012).

Es ergaben sich zusammengefasst folgende wesentliche Änderungen der Vorhabensplanung:
Nördliches Plangebiet

- Durch Veränderung der Ausrichtung der beiden westlichen Gebäude (Drehung um 90°) wurde ein gemeinsamer Innenbereich als Treffpunkt/Aufenthaltsbereich für die Bewohner geschaffen.
- Die Zufahrt zur Tiefgarage wurde von der Westseite (gegenüber Nebengebäude Sindelfinger Straße 49/1) auf die Südseite des Plangebiets verlegt.
- Die Pflanzgebote bzw. Erhaltungsgebote für Bäume wurden an die geänderte Planung angepasst.

Südliches Plangebiet

- Die Erschließungsstraße am Westrand wurde unter Berücksichtigung der Einmündung des vorhandenen Feldwegs auf Flst. 6764/5 und der bestehenden Entwässerungsgräben nach Osten verschoben und in der Höhenlage angepasst.
- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde im Bereich der Einmündung des Feldwegs auf Flst. 6764/5 in die neue Erschließungsstraße entsprechend der Vorhabensplanung geringfügig erweitert.
- Im Mündungsbereich des Weilersbaches in die Ammer soll ein naturnah gestalteter Bereich mit Zugangsmöglichkeiten zum Wasser und Spielmöglichkeiten für die umgebenden Quartiere entstehen. Die Planung wird durch die Stadt im Zusammenhang mit dem Konzept für die naturnahe Gewässerentwicklung des Weilersbachs erstellt. Da die Maßnahme nicht durch das Vorhaben der GWG hervorgerufen wird, erfolgt die Finanzierung durch den städtischen Haushalt. Die Verwaltung wird die erforderlichen Mittel in den Haushalt einbringen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Bei Verzicht auf eine Weiterführung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sindelfinger Straße - Weilersbach“ bliebe das vorhandene Planungsrecht bestehen. Eine Neubebauung wäre nur in Form einer Ersatzbebauung in gleichem Umfang und in gleicher Gebäudestellung wie die Bestandsgebäude zulässig. Eine höhere Dichte im nördlichen Teil des Plangebietes und die ergänzende Bebauung im Süden könnten - ebenso wie der geplante Quartiersplatz - nicht realisiert werden.

Die zeitnah geplante, naturnahe Gewässerentwicklung des Weilersbachs könnte auf Grund der Nähe der Gebäude Sindelfinger Straße 32-34 zum Gewässerrand nur eingeschränkt erfolgen.

5. **Finanzielle Auswirkung**

Die Planungskosten für die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wie auch die Kosten für Gutachten, die für die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich sind, werden von der Vorhabensträgerin übernommen. Hierzu wurde mit der Vorhabensträgerin ein Planungskostenvertrag abgeschlossen.

Darüber hinaus wird die Stadt mit der Vorhabensträgerin einen Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB abschließen. In diesem Vertrag werden u. A. die Fristen zur Durchführung des Vorhabens, die Festlegung des Energiestandards der Gebäude sowie die Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen für städtebauliche Maßnahmen im Bereich des Plangebietes beispielsweise die Herstellung des Quartiersplatzes, geregelt.

6. **Anlagen**

Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Fassung vom 19.06.2013 (Anlage 1)

Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 19.06.2013 (Anlage 2)

Begründung in der Fassung vom 19.06.2013 (Anlage 3)

Vorhaben- und Erschließungspläne vom 07.06.2013 (Anlage 4)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

Bitte keine Einträge hinterlegen - erscheint nicht in der Vorlage