

Fachbereich I	Az:
Fachgruppe I/3 - Stadtplanung und Grundstücksmanagement	
Sachbearbeiter/-in: Sandra Meyer	Datum: 28.02.2019

Gremium	Zuständigkeit	Ö-Status.	Sitzung am
Gemeinderat	Beschluss	öffentlich	18.03.2019

Bebauungsplan "Enningen 2", Stadtteil Wiechs

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat folgt den Empfehlungsbeschlüssen des Ortschaftsrats Wiechs vom 14.11.2018 sowie des Ausschusses für Bau, Umwelt und Technik vom 25.02.2019 und billigt den Bebauungsvorschlag Variante 2 (giebelständige Gebäude mit begrüntem Flachdach). Es kann alternativ pro Bauplatz ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder ein Doppelhaus mit je einer Wohneinheit in jeder DH-Hälfte errichtet werden (max. 2 WE pro Grundstück), insgesamt nicht mehr als max. 8 WE für das gesamte Plangebiet.
2. Der Gemeinderat beschließt, auf der Grundlage der Bebauungsvariante 2 einen Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB im vereinfachten, beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufzustellen. Der Plan der Gebietsgrenze des Bebauungsplanes (**Anlage 6**) ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit den Antragstellern einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der insbesondere die Kostentragung regelt. Sämtliche Kosten für den Bebauungsplan, einschl. aller erforderlichen Fachgutachten, die artenschutzrechtliche Prüfung, die Erschließung (Flächenerwerb im Zuge des Straßenausbaus, die geplante Straßenverbreiterung, Abwasser und Frischwasser) sowie die Vermessungs- und Verfahrenskosten sind von den Antragstellern zu übernehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein

Begründung:

Es wird verwiesen auf die Vorlage der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Technik vom 25.02.2019, TOP 10, BV 2019/028.

Der Vorlage sind als Anlagen beigefügt:

- Anlage 1** - Übersichtslageplan Baugebiet „Enningen 2“
- Anlage 2** - Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 3** - Bauvoranfrage Eheleute Bühler
- Anlage 4** - Bebauungskonzeption Variante 1 mit Schnittzeichnungen einschl. Höhenangaben
- Anlage 5** - Bebauungskonzeption Variante 2 – einschl. Schnittzeichnung mit Höhenangaben

Anlage 6 - Plan der Gebietsgrenze des Bebauungsplanes

Die Eheleute Judith u. Klaus Bühler, Rheinfelder Straße 40, Wiechs hatten im August 2017 eine Bauvoranfrage (siehe **Anlage 2**) zur Bebauung der Grundstücke Flst.Nr. 726/1 und 726 (Teilfläche), „An der Halden“, mit 4 Einfamilienhäusern mit dem Ziel eingereicht, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu klären.

Die unmittelbaren Angrenzer und Anlieger der „Bachtalstraße“ sowie der Straße „An der Halden“ hatten in einer Unterschriftenaktion ihre Bedenken gegen die Bauvoranfrage geltend gemacht.

Wesentlicher Klärungsbedarf bestand nach Ansicht der Angrenzer und Anwohner insbesondere zu den nachfolgenden Sachverhalten / Themenbereiche:

Das vorgesehene Verfahren gemäß § 13 b BauGB, das höhenmäßige Einfügen der neu geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung, die verkehrsmäßige Erschließung (Straßenbreite, Engstelle, Gehweg und Müllabfuhr), die zusätzliche Verkehrsbelastung der „Bachtalstraße“ und „An der Halden“ sowie zur geplanten Entwässerung.

Der Ortschaftsrat Wiechs hat am 12.09.2017 und der Ausschuss für Bau, Umwelt und Technik hat am 18.09.2017 die Bauvoranfrage beraten. Die Verwaltung wurde beauftragt, eine Konkretisierung der planerischen Überlegungen vorzunehmen.

Beauftragt wurden daraufhin externe Fachbüros für die Erstellung einer detaillierten Verkehrsuntersuchung unter Einbeziehung der gesamten Bachtalstraße, für die erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung mit Abwägung der Umweltbelange, zur Prüfung der Entwässerung (Schmutzwasser) und für die Ausarbeitung von Bebauungsvarianten.

Verkehr:

Gemäß der Darstellung der sehr detaillierten Untersuchungen des Verkehrsgutachters sind die Mehrbelastungen, die durch das kleine Baugebiet und das damit verbundene, geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen entstehen, keine unzumutbaren. Auch die Engstelle bei der Einfahrt in den Weg „An der Halden“ und die Situation in der Bachtalstraße stellen nach Aussage des Gutachters keine großen Schwierigkeiten dar. Die Verkehrsmenge ist dabei nicht das Problem, sondern die Engstellen in der Bachtalstraße. Dies wird dadurch verschärft, dass oft Fahrzeuge am Straßenrand und nicht auf den privaten Grundstücken geparkt werden.

Bebauungsvarianten:

Variante 1

Die 4 Einfamilienhäuser werden parallel zur Straße entlang der Höhenlinien angeordnet und sind mit einem Satteldach dargestellt. Die Gebäude wurden von der Erschließungsstraße etwas zurückgesetzt und die Garagen zwischen den Gebäuden vorgesehen. Dadurch ist es möglich die Bebauung zu anzuordnen, dass zwar noch Lücken dazwischen sind, die Gefahr einer Riegelbildung, insbesondere bei der Errichtung von Doppelhäuser, jedoch nicht ausgeschlossen werden kann. Die Orientierung der Gebäude ist nur für die beiden südlichen Häuser gut, für die beiden Nördlichen ist es schwierig ansprechende Freisitze trotz der relativ großen Grundstücke vorzusehen.

Variante 2

Bei der Variante 2 ist vorgesehen, die 4 geplanten Gebäude giebelständig zur Hangsituation zu erstellen und von der Erschließungsstraße abzurücken, so dass eine Gestaltung des Straßenraumes möglich wird. Außerdem sind begrünte Flachdächer vorgesehen. Dies hat den Vorteil für die Angrenzer, dass diese hinsichtlich der höhenmäßigen Entwicklung nicht so stark beeinträchtigt werden als bei steilen Satteldächern.

Die Bebauungskonzeption kann als „Stege“ in die Landschaft bezeichnet werden.

Die Anordnung der Gebäude weist eine größere Transparenz und Durchlässigkeit mit Sicht in die freie Landschaft als bei Variante 1 auf.

Verkehrsmäßige Erschließung durch Erschließung Stichweg

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch Ausbau des vorhandenen Stichweges. Der Stichweg soll auf 5 m Breite ausgebaut werden. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben in Verhandlungen zugesagt, Flächen für den Straßenausbau zur Verfügung zu stellen. Auf einer Teilstrecke bleibt eine Verengung im Eingangsbereich vorhanden, die Übersichtlichkeit ist gewährleistet.

Schmutzwasser

Durch die Firma ISAS und das Tiefbauamt wurde die Leistungsfähigkeit der Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation vorgenommen. Es wurde festgestellt, dass beim Schmutzwasser eine geringe rechnerische Überstauung der unterliegenden Stränge besteht.

Da es hier jedoch bis heute zu keinen tatsächlichen Überstauungen dieser Kanalstränge gekommen ist, ist aus Sicht des Ing.-Büros ISAS und auch des Eigenbetriebs Abwasser es grundsätzlich möglich, die 4 Gebäude gefahrlos an die bestehende Kanalisation anzuschließen.

Regenwasser

Eine Teibleitung des Oberflächenwassers erfolgt über die Regenwasserkanalisation. Es ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob eine Versickerung oder Ableitung in den Vorfluter „Enningen Bach“ möglich ist.

Frischwasserversorgung

Um die Löschwasser- und Trinkwasserversorgung sicherzustellen, müsste die bestehende Wasserleitung DN63 mm durch eine zusätzlich verlegte DN80 mm ergänzt werden. Diese müsste im Kreuzungsbereich bei Haus Bachtalstraße 23 mit dem Bestand verbunden werden und bis zum letzten Grundstück in den Erschließungsweg geführt werden.

Dort wird als Abschluss ein DN 80 Unterflurhydrant montiert. Die Leitung könnte im dem noch auszubauenden Grünstreifen des Weges verlegt werden. Zu prüfen ist, ob auch ein Ringschluss der Trinkwasserleitung anstatt bisheriger Stichleitung möglich ist. Dies würde ein Vorteil hinsichtlich der Wasserhygiene darstellen.

Grünplanung

Die vom Gesetzgeber geforderte Prüfung der Umweltbelange wird durch das Büro Galaplan aus Todtnauberg erstellt. Die artenschutzrechtlichen Prüfungen wurden schon 2018 durchgeführt.

Beratung und Beschluss des Ortschaftsrates vom 14.11.2018

Die zwei Bebauungsvarianten wurden im Ortschaftsrat in öffentlicher Sitzung vom 14.11.2018 vorgestellt und die Vor- und Nachteile erläutert. Außerdem wurde das Ergebnis des Verkehrsgutachtens sowie das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfungen vorgestellt. Zur Ortschaftsrats-Sitzung wurden die unmittelbaren Angrenzer eingeladen.

Anschließend gab es die Möglichkeit für die anwesenden Bürger Fragen zu stellen und Anregungen vorzubringen, die von der Verwaltung und den Fachplanern beantwortet wurden.

Der Ortschaftsrat Wiechs hat in öffentlicher Sitzung vom 14.11.2018 einstimmig beschlossen, die Bebauungsvariante 2 (Giebelständige Gebäude mit begrüntem Flachdach) als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu empfehlen.

Von November 2018 bis Februar 2019 wurden mit sämtlichen, unmittelbaren Angrenzern Einzelgespräche geführt und die Planung nochmals detailliert erläutert.

Seitens der Angrenzer wurde der Wunsch an die Verwaltung herangetragen, eine 3D-Animation zu erstellen, damit man besser erkennen kann, wie die neu geplanten Gebäude sich in die Umgebungsbebauung und in die Landschaft einfügen.

Die Verwaltung ist dem Wunsch nachgekommen. Die 3D-Darstellungen zeigen eindeutig auf, dass es sich bei der Bebauungsvariante 2 um die städtebaulich bessere Lösung handelt.

Information in der Ortschaftsrats-Sitzung am 20.02.2019

Die 3D-Animation und die erstellten Perspektiven wurden in der Ortschaftsrats-Sitzung am 20.02.2019 den Mitglieder des Ortschaftsrates, den Bürgern und den unmittelbaren Angrenzern, die wieder zur Sitzung eingeladen wurden, vorgestellt und gemeinsam erörtert.

Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Technik vom 25.02.2019 (siehe BV 2019/028)

Dem Ausschuss für Bau, Umwelt und Technik wurden die bisherigen Schritte und Ergebnisse des Verfahrens erläutert. Ebenfalls wurde die 3D-Animation und die Perspektiven in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Technik am 25.02.2019 vorgestellt.

Die wesentlichen Anregungen aus dem Gremium betrafen die geplante Verschiebung des Attikageschosses auf eine Seite, die nochmals überdacht werden sollte, Zäune und Stützmauern sollten beschränkt werden und die Zufahrt zum Baugebiet sollte ertüchtigt werden.

Der Ausschuss hat bei einer Gegenstimme mehrheitlich die Empfehlungsbeschlüsse an den Gemeinderat gefasst.

- Anlage 1 - Übersichtslageplan
- Anlage 2 - Auszug FNP
- Anlage 3 - Bauvoranfrage Bühler
- Anlage 4 - Bebauungskonzeption Variante 1
- Anlage 5 - Bebauungskonzeption Variante 2
- Anlage 6 - Plan der Gebietsgrenze

Für die Richtigkeit:

gez.
Dirk Harscher, Bürgermeister

gez.
Karin Heining