

Bebauungsplan „Kohlmichel“ im Stadtteil Spessart

- **Behandlung der während der Anhörung der Behörden und der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen**
 - **Satzungsbeschluss**
-

Beschluss: (einstimmig)

1. **Die während der Anhörung der Behörden entsprechend § 4 BauGB und der Offenlage entsprechend § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan werden nach einzelner Erörterung in öffentlicher Sitzung entsprechend den beigefügten Beschlussvorschlägen berücksichtigt oder zurückgewiesen.**
2. **Der Bebauungsplan „Kohlmichel“ (zeichnerische und schriftliche Festsetzungen vom 08.08.2006) wird entsprechend § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.**

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Verfahrensstand:

In der Sitzung am 09.03.2005 (R. Pr. Nr. 33) fasste der Gemeinderat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kohlmichel“ und stimmte den Vorentwurfsvarianten zu.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 11.04. bis zum 22.04.2005 und die erste Anhörung der Behörden vom 16.03. bis zum 02.05.2005 statt.

Am 05.04.2006 hat der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplanes „Kohlmichel“ zugestimmt (R. Pr. Nr. 49). Die Offenlage und die Behördenbeteiligung erfolgten vom 05.05. bis 06.06.2006.

Die während der öffentlichen Auslegung und im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Synopse dargestellt.

Ergebnis der Offenlage und Planänderungen:

Im Rahmen der Offenlage sind von drei betroffenen Grundstückseigentümern Stellungnahmen eingegangen, die eine Beteiligung am nachfolgend geplanten Umlegungsverfahren ablehnen bzw. an Bedingungen knüpfen. Auch vom Landratsamt/Umweltschutz und vom Polizeipräsidium/Verkehr sind die seinerzeitigen, im Rahmen der ersten Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen ergänzt worden.

Am festgelegten Geltungsbereich und an der Ausweisung der im FNP 2010 ausgewiesenen Innenbereichsfläche als Wohnbauland soll grundsätzlich festgehalten werden. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Bereiches „Kohlmichel“ ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes unverzichtbar, auch um die Neuordnung und Bebauung rückwärtiger, bisher gärtnerisch genutzter Teilflächen bereits in erster Reihe bebauter Grundstücke zu er-

möglichen. Das Erfordernis der Planaufstellung und die Entwicklungsziele sind in der Begründung des Bebauungsplanes ausführlich erläutert. Ohne die Einbeziehung aller hinteren Grundstücksbereiche, ab einer bestimmten Nutzungstiefe von der Grübstraße ausgehend, ist eine städtebaulich tragfähige Erschließung und Bebauung dieses Geländes nicht zu entwickeln. Das Aussparen einzelner Grundstücke würde zudem eine ungeordnete städtebauliche Struktur in Form von Enklaven schaffen. Dies könnte künftig eine Quelle neuer Bauwünsche und bodenrechtlicher Spannungen darstellen, wie dies z. B. heute im Spessarter Baugebiet „Höhwann/Tannenfeld“ im Bereich seinerzeit „ausgesparter“ Grundstücke der Fall ist.

Für die bestehenden Wohnanwesen wurden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf angemessen tiefe Hausgartenbereiche belassen, wobei es den Eigentümern auch unbenommen ist, die Gartennutzung auf den durch die spätere Baulandumlegung zugeteilten angrenzenden Baugrundstücken vorerst weiter zu betreiben. Schon bei der Auswahl der dem Bebauungsplan zugrunde gelegten Erschließungsvariante waren die diesbezüglich von einigen Eigentümern der betroffenen Grundstücke während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Anregungen aufgenommen worden.

Um aber auch die anschließend geplante gesetzliche Baulandumlegung nicht unnötig zu erschweren oder zu verzögern, wurden einige kleinere Änderungen vorgenommen. Im westlichen und im südlichen Teil des Neubaubereiches wurden die im Bebauungsplanentwurf festgelegten Doppelhaus-Baufenster und die empfohlenen Grenzen der neuen Baugrundstücke etwas verschoben. Dadurch können einige der heutigen Grundstücksgrenzen übernommen werden und die dortigen Einfriedigungen erhalten bleiben. Zudem besteht nun die Möglichkeit, die Entwicklungsflächen evtl. im Widerspruch befindlicher Eigentümer besser zusammenzufassen oder auszugrenzen.

Nicht verzichtet werden kann aber auf die für den Bau der Erschließungsanlagen erforderlichen Flächen. Im Sinne der Lastengleichheit werden durch die Lage der Planstraße gerade auch die Grundstücke mit einer Flächenabgabe benachteiligt, die von der Planung profitieren.

Weitere kleinere Planänderungen gab es durch die Berücksichtigung einiger in der Stellungnahme des Polizeipräsidiums/Verkehr enthaltenen Forderungen. So wurden zur Verbesserung des Fahrverkehrs die Einmündungsradien aufgeweitet, der verkehrsberuhigte Bereich etwas verbreitert und für die Müllbehälter eine Aufstellfläche am Abholtag ausgewiesen. Der Bebauungsplan legt nur die Fahrbahnbreiten fest. Die maßgenaue Werkplanung der Verkehrsanlagen durch das Stadtbauamt erfolgt erst im Zusammenhang mit der Realisierung.

Entsprechend der Forderung des Landratsamtes/Immissionsschutz wurde in die „Textlichen Festsetzungen“ bzw. unter „Hinweise“ die Schallschutzproblematik aufgenommen. Wie im schalltechnischen Gutachten dargestellt, beeinträchtigt der Verkehrslärm auf der „Neuen Steige“, der „Schottmüllerstraße“ und der „Grübstraße“ die dort vorhandenen Wohngebäude so stark, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind. Da die Immissionen aber noch deutlich unter 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegen, müssen keine Lärmsanierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Bei allen Neubauten, Erweiterungen und auch Umnutzungen auf den vorhandenen Baugrundstücken an den o.g. Straßen sind die Bauherren/Architekten aber grundsätzlich verpflichtet, geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzusehen. Das muss nicht zusätzlich im Bebauungsplan geregelt werden. Um aber Versäumnissen vorzubeugen und um auch die Wohnqualität in diesen Bereichen künftig zu sichern, wird ausdrücklich darauf hingewiesen. Mit dem Bauantrag ist auch ein entsprechender Schallschnachweis vorzulegen.

Da alle am Bebauungsplan vorgenommenen Änderungen die Grundsätze der Planung nicht berühren, ist keine erneute Offenlage erforderlich.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kohlmeichel“, das Erfordernis der Planaufstellung und die Planungsziele, die Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes sowie die Planungsdaten und die Kostenschätzung werden in der als Anlage beigefügten Begründung ausführlich erläutert. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.

Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen:

Hierzu wird auf die beigefügte „Synopsis“ verwiesen, in der die in den Stellungnahmen der Bürger und der Behörden vorgetragene Hinweise und Anregungen und entsprechende Abwägungsvorschläge der Verwaltung zusammengestellt sind (Anlage).

Beschlussfassung:

Der Bebauungsplan „Kohlmeisel“ (zeichnerische und schriftliche Festsetzungen vom 08.08.2006) ist entsprechend § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen.

Die Verwaltung (Planungsamt) führt dann die notwendigen Schritte zur Ausfertigung und zur Herstellung der Rechtskraft des Bebauungsplanes durch.

Für die Fraktionen ist der Bebauungsplan beigefügt. Der Übersichtsplan, die Begründung, die textlichen Festsetzungen, die Synopsis und die Satzung gehen an alle Mitglieder des GR. Ferner wird auf den Umweltbericht verwiesen, der bereits mit der Einladung zur nichtöffentlichen Sitzung des AUT am 22.03. 2006 versandt worden ist.

- - -

Eine Vorberatung der Angelegenheit fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 27.09.2006 statt. Der Ausschuss empfiehlt vorstehenden Beschluss. Auf die Erläuterungen zu dieser Sitzung, die allen Mitgliedern des Gemeinderats zugehen, wird hingewiesen.

- - -

Stadtrat Heiser stimmt für die CDU-Fraktion unter Verweis auf die Zustimmung des Ortschaftsrats zu.

Stadträtin Kölper stimmt für die FE-Fraktion zu. Im Bebauungsplan werde ja auf die Lößlehmdecke hingewiesen und eine Baugrundberatung empfohlen. Sie möchte daher wissen, ob sich hieraus Mehrkosten ergeben würden. Zudem bittet sie darum, die Auswirkungen der Einwendungen auf das Umlegungsverfahren darzustellen.

Stadtrat Heck, Stadtrat Siess und Stadträtin Zeh stimmen für ihre Fraktionen/Gruppen zu.

Stadtrat Dr. Böhne kann die Einwendungen der Anwohner verstehen. Er störe sich vor allem am Begriff des „angemessenen Hausgartens“, stimme der Vorlage aber zu.

Stadtbaudirektor Müller erläutert, dass jeder Betroffene sich mit einem Bodengutachter in Verbindung setzen müsse. Über Kosten könne er keine Aussage machen, es handle sich aber nicht um dramatische Beträge. Die Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren seien mit dem Satzungsbeschluss abschließend bearbeitet. Alle Einwender würden über die heutige Entscheidung informiert. Das Umlegungsverfahren sei ein neues Verfahren mit der Möglichkeit von Einwendungen. Es gebe dabei keinen Ausgleich, da für die Grundstücke ja eine Werterhöhung stattfinde.

Ohne weitere Aussprache wird einstimmig vorstehender Beschluss gefasst.

- - -