

I. Beschluss

TOP: 4.2

Stadtplanungsausschuss

Sitzungsdatum 16.01.2014

öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4529 für ein Gebiet südlich der Hartungstraße, nördöstlich der Gerhart-Hauptmann-Straße und nördlich der Wallensteinstraße
Prüfung der Stellungnahmen

Abstimmungsergebnis:

- einstimmig
 angenommen / beschlossen, mit : Stimmen
 abgelehnt, mit Stimmen

Beschlusstext:

I.1 Der Stadtplanungsausschuss prüft und beschließt die zum Bebauungsplan- Entwurf vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis:

Die vorgebrachten Stellungnahmen vom 24.07.2013, 27.07.2013 und 28.07.2013 bedürfen in Bezug auf die Erhaltung des Lärmschutzwalles der Klarstellung.

Der wegbegleitende Grünzug zwischen der Elsa-Brandström-Straße und der Hartungstraße soll als stadträumlich gliederndes Element zwischen der bestehenden Familienheimbebauung südlich der Genfer Straße und dem Neubaugebiet erhalten bleiben und planungsrechtlich gesichert werden. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die Erhaltung des bestehenden Lärmschutzwalles aufgrund der aufgegebenen Sportnutzung auf der Südseite des Walles nicht mehr erforderlich ist. Aus diesem Grund wurde zwischenzeitlich einem Antrag des neuen Grundstückseigentümers auf Löschung der eingetragenen Grunddienstbarkeit stattgegeben.

Der Wall soll jedoch als gestalterisches Element des Grünzuges weitestgehend bestehen bleiben. Der östliche Auslauf des Walles liegt auf ca. 10 m Länge in dem geplanten Spielplatzareal; hier könnte sich aufgrund des erforderlichen Platzbedarfes zur Unterbringung von Spielgeräten eine geringfügige Neugestaltung bzw. Verlagerung des Walles ergeben. Die Detailplanung für die Gestaltung bzw. den Ausbau des Spielplatzes liegt noch nicht vor; sie wird zur gegebenen Zeit mit den künftigen Nutzern abgestimmt.

Die Anregung, aufgrund bereits bestehender Spielplätze auf den geplanten Bolz/Spielplatz zu verzichten bzw. wegen befürchteter Lärmbeeinträchtigungen in das neue Baugebiet bzw. an der Grenze zum geplanten Park zu verlegen, kann keine Berücksichtigung finden.

Im Rahmen der durchgeführten Voruntersuchungen zum Bebauungsplan-Verfahren wurde der Bedarf einer erforderliche Spielplatzfläche vom Jugendamt ermittelt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Planungsbereich 57 - Großreuth b. Schweinau/Gaismannshof.

Im Planungsbereich 57 existieren derzeit sechs Spielplätze; drei Spielplätze erfüllen die Versorgungsfunktion für die Nachbarschaft und zwei für den Quartiersbereich. Ein Spielplatz befindet sich in einer Kleingartenanlage und steht vorrangig nur den Nutzern dieser Anlage zur Verfügung. Im Planungsbereich 57 besteht derzeit eine Spielflächendefizit von insgesamt 28.000 qm.

Ausgehend von einem Spielflächenbedarf von 3,4 m²/Einwohner ergibt sich für das Bebauungsplan-gebiet bei ca. 207 Wohneinheiten und kalkulierten 530 künftigen Bewohnern ein Deckungsbedarf von ca. 1800 m² Spielfläche für Kinder von 3 - 12 Jahren. Diesen Anforderungen trägt der Bebauungsplan durch die Ausweisung einer angemessenen Fläche Rechnung.

Die Verlagerung des geplanten Spielplatzes in den zentralen Bereich des geplanten Baugebietes, wie dies angeregt wurde, würde über 5 % von der gesamten Baufläche in Anspruch nehmen und eine Reduzierung von ca. 8 - 14 Wohneinheiten bedeuten. Dies würde den grundsätzlichen Zielen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch entgegenstehen, wonach insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens zu berücksichtigen sind.

Darüberhinaus muss es Ziel der verbindlichen Bauleitplanung sein, mit den gegebenen und knapper werdenden Ressourcen an Grund und Boden sparsam, schonend und effizient umzugehen. Das städtebauliche Konzept greift die bestehende Bebauungsstruktur an der Wallensteinstraße und Gerhart-Hauptmann-Straße auf, die Ausweisung von Frei- und Spielflächen knüpft an die bestehende Grünzäsur im nördlichen Planungsbereich mit Lärmschutzwall an.

Durch den weitestgehenden Erhalt des bestehenden Lärmschuttwalls mit nur geringfügiger Anpassung im geplanten Spielplatzbereich ist von einer Bewahrung der bestehenden Funktionen für den Naturhaushalt auszugehen. Die Detailplanungen werden darüber hinaus mit den umweltfachlichen Behörden im Rahmen der Objektplanung abzustimmen sein.

Unzumutbare Lärmbelastungen aus der Spielplatzbenutzung heraus sind für die vorhandenen und geplanten Wohngebiete nicht zu erwarten.

Bei dem geplanten Spielplatz handelt es sich nicht -wie dies befürchtet wurde- um einen Bolzplatz, sondern um eine Spielplatzfläche für Kinder im Alter von 3 - 12 Jahren. Eine Benutzung dieser Spielfläche als Bolzplatz kann sowohl hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung als auch aufgrund der Gestaltung und Bestückung mit altersbedingten Spielgeräten ausgeschlossen werden. Die planungsrechtliche Sicherung eines Bolzplatzes an dieser Stelle wäre unter Berücksichtigung der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung als eine stadträumliche Fehlentwicklung anzusehen.

Kinderspielplätze gehören untrennbar zum Wohnen und sollen - sofern die räumlichen Möglichkeiten dazu bestehen - im näheren Wohnumfeld zur Verfügung gestellt werden. Kindliche Lebensäußerungen gehören hierbei auch zu einer normalen kindlichen Entwicklung. "Kinderlärm" erscheint insbesondere auch vor dem Hintergrund zumutbar, dass jedem aus eigener Erfahrung bewußt sein sollte, dass Kindergeräusche durch Spontanität geprägt, für andere Kinder mitreißend sind und notwendig zur kindlichen Entwicklungsphase dazu gehören. Lärmbelastungen, die aus der bestimmungsgemäßen Nutzung der angebotenen Spieleinrichtungen folgen, sind daher von der Nachbarschaft grundsätzlich hinzunehmen. Auf das Gesetz über die Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) vom 20. Juli 2011 wird diesbezüglich verwiesen. Bei der Lage des Spielplatzes innerhalb des vorhandenen Grünzuges sollte nicht unbeachtet bleiben, dass insbesondere die vorhandenen Wohnbereiche an der Genfer Straße durch den verbleibenden Lärmschutzwall weitgehend abgeschirmt werden.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist der Planung des Bebauungsplanes der Vorrang einzuräumen.

Die vorgebrachte Stellungnahme gemäß Schreiben vom 01.08.2013, wonach auf eine Bebauung der ökologisch wertvollen Bereiche der "Festwiese" verzichtet werden soll, kann nicht berücksichtigt werden.

Das Grundstück der "Festwiese" liegt im nordwestlichen Teilbereich des Planungsgebietes entlang der Hartungstraße mit einer Größe von ca. 8.400 qm und ist relativ klar durch die Grundstücksgrenzen der Flur-Nr. 138/3 Gmkg. Großreuth b. Schweinau umrissen. Auf dem Areal befinden sich in Teilbereichen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Abs.1 BayNatSchG geschützte Biotope (Magerstandorte mit der besonders geschützten Sandgrasnelke und anderen Magerzeigern).

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes Nr. 4529 besteht darin, - den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend - durch die Ausweisung von Wohnbauflächen den Grundbedürfnissen der Bevölkerung nach Wohnraum Rechnung zu tragen. Es kann davon ausgegangen werden, dass hierin ein erhebliches öffentliches Interesse zu sehen ist.

Durch den stadtplanerischen Lückenschluss zwischen der bestehenden Kleingartenanlage im Norden und den abschließend bebauten Siedlungsbereichen südlich der Gerhard-Hauptmann-Straße wird das vorhandene Siedlungsgefüge sinnvoll ergänzt, ein klar definierter Siedlungsrand nach Nordwesten geschaffen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Eine Nicht- Bebauung der "Festwiese" würde sich nachteilig auf das angestrebte geschlossene Ortsbild auswirken und permanent einen Bebauungsdruck assoziieren. Auch durch eine Anbindung der "Festwiese" an den im Gesamtstrukturkonzept westlich des Planungsgebietes vorgesehenen Grünzug -wie dies angeregt wurde- würde keine Verbesserung der städtebaulich unbefriedigenden Situation erreicht.

Ein Verzicht auf eine Bebauung der "Festwiese" würde auch den in § 1 Abs. 6 Ziff. 2 Baugesetzbuch hervorgehobenen Zielen entgegenstehen, wonach die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens zu berücksichtigen sind. Eine merkliche Verkleinerung des Nettobaulandes von 18-20 % stünde bei gleichbleibenden Ankauf- und Freimachungskosten eine nur geringfügige Reduzierung von ca. 11 % der Erschließungskosten gegenüber. Damit entstünden für das Nettowohnbauland Kosten, die nicht nur deutlich über den derzeitigen marktüblichen Grundstückspreisen liegen, sondern auch einer breiten Bevölkerungsschicht der Zugang zum Grundstücksmarkt verwehrt bleiben würde.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass von der Untere Naturschutzbehörde im Rahmen des Bebauungsplan- Verfahrens dem Antrag auf eine naturschutzfachliche Erlaubnis zur Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (Gesetzlich geschützte Biotope) in Verbindung mit Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz stattgegeben wurde.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist der Planung des Bebauungsplanes der Vorrang einzuräumen.

Die vorgebrachte Stellungnahme gemäß Schreiben vom 02.08.2013, wonach die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baufeldern 4, 14 und 25 so zu ändern sind, dass geförderter Wohnungsbau mit Parkmöglichkeit in der Vorgartenzone ermöglicht wird, wird durch Deckblatt vom 10.12.2013 berücksichtigt. Die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erscheint grundsätzlich realisierbar.

I.2 Der Stadtplanungsausschuss billigt den Bebauungsplan- Entwurf Nr. 4529 vom 16.11.2012 mit Deckblatt vom 10.12.2013. Der geänderte Bebauungsplan- Entwurf Nr. 4529 ist mit beigefügter Begründung vom 11.12.2013 mit Umweltbericht vom 14. November 2012 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich auszulegen mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen nur noch zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können.

II. Referat VI/Stpl

III. Abdruck an:

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> Ref. I/OrgA | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Ref. II/Stk | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Vorsitzende(r):

gez. i. V. Raschke

Referent(in):

gez. Baumann

Schritfführer(in):

gez. Reuter