



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 1344/2017	04.01.2018

Betreff

Bebauungsplanverfahren E 9/3 - Sternstraße / Ost -;
hier: Beschluss zur beschränkten erneuten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	23.01.2018
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, den Bebauungsplanentwurf entsprechend den Ausführungen der Verwaltung nach Offenlage zu ändern und nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Dabei wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Entwurfsteilen abgegeben werden können.

Sachdarstellung :

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes E 9/3 -Sternstraße / Ost- wurde in der Zeit vom 15.11.2017 bis einschließlich 15.12.2017 durchgeführt. Gleichzeitig erfolgte die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Während in der Offenlage seitens der Öffentlichkeit gegenüber der vorzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine weiteren Stellungnahmen vorgetragen wurden, ging im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 14.12.17 die in Anlage 1 beiliegende Stellungnahme des Fachbereiches 5, Fachthema Straßenplanung, ein. Diese wendet sich gegen die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Festsetzung einer Stellplatzfläche auf dem Grundstück Sternstr. 22 innerhalb der Sichtdreiecksfläche des Privatweges. Für die mit dieser Flächenfestsetzung bezweckte zeitweise Nutzung als Abstellfläche für Müllbehälter der zukünftigen Bebauung im Planinnenbereich wird eine Alternativfläche parallel zum Privatweg außerhalb des Sichtdreieckes empfohlen und gleichzeitig noch einmal auf das Erfordernis der Freihaltung der Sichtdreiecksflächen von sichtbehindernden Einfriedigungen über 80 cm Höhe hingewiesen.

Darüber hinaus wird eine Überprüfung der im Planentwurf dargestellten Abmessungen des Sichtdreiecks angeraten. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die geringe mögliche Ausbaubreite des Erschließungsweges nicht einmal einen Begegnungsverkehr PKW/Rad ermöglicht, und eine Thematisierung dieses Mangels in der Begründung des Bebauungsplans empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

a) Festsetzung Stellplatzfläche

Da mit der Abstellung von großen PKWs ähnlich sichtbehindernde Auswirkungen wie bei baulichen Anlagen verbunden sein können, sind die Bedenken gegen die Anordnung eines planungsrechtlich festgesetzten Stellplatzbereiches innerhalb der Sichtdreiecksflächen gerechtfertigt. Zwar handelt es sich im vorliegenden Fall um die Anbindung eines Privatweges an eine öffentliche Straße, jedoch werden hierüber voraussichtlich mehrere Wohnhäuser erschlossen werden. Darüber hinaus befindet sich der Anbindungspunkt in unmittelbarer Nachbarschaft der Einmündung der Straße „Am Flachsacker“ in die Sternstraße. Von daher sind in diesem Fall in der Bauleitplanung die gleichen Anforderungen an die Verkehrssicherheit zugrunde zu legen wie bei der Einmündung einer öffentlichen Verkehrsfläche. Aus diesem Grunde soll eine entsprechende Herausnahme der bisher vorgesehenen Stellplatzflächenfestsetzung aus dem Bebauungsplanentwurf nach Offenlage erfolgen.

Hierdurch entfällt das bisher vorgesehene zusätzliche Stellplatzangebot innerhalb der Planbereiches, welches den Bewohnern im Planinnenbereich bei entsprechender privatrechtlicher Vereinbarung hätte zugutekommen können. Deren bauordnungsrechtlich erforderlicher Stellplatzbedarf ist jedoch nach wie vor im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsanträge zunächst erst einmal auf eigenem Grundstück nachzuweisen. Darüber hinaus gelten auf dem planungsrechtlich gesicherten Wendebereich des Privatweges die verkehrsrechtlichen Freihalteanordnungen auf öffentlichen Straßen nicht, so dass sich hier bei gegenseitigem Einvernehmen der Eigentümer noch gewisse Stellplatzreserven für den Besuchsfall ergeben können. Für den auch im angrenzenden Wohngebiet nicht abgedeckten Ausnahmefall eines vermehrten Parkplatzbedarfes bei einem seltenen hohen Besucheraufkommen kann planungsrechtlich eine Vorsorge nicht getroffen werden.

b) Sammelfläche für Müllgefäße

Auf die Festsetzung einer Fläche für das Abstellen von Müllgefäßen der zukünftigen Bewohner am Privatweg am Abfuhrtag auf der Südseite des Erschließungsweges außerhalb der Sichtdreiecke entsprechend der Empfehlung der Stellungnahme soll verzichtet werden. Da derzeit noch nicht absehbar ist, wie viele Haushalte sich am Ende des Weges ansiedeln werden, kann der zukünftige Flächenbedarf für einen solchen Abstellplatz noch nicht abgeschätzt werden. Die Zurverfügungstellung der Fläche zur Vermeidung einer Ansammlung der Müllgefäße der zukünftigen Anwohner im öffentlichen Straßenraum soll jedoch im Rahmen eines vor Satzungsbeschluss abzufassenden städtebaulichen Vertrages mit dem Antragsteller dieses Verfahrens und Eigentümer der in Rede stehenden Fläche gesichert werden.

c) Beschränkung der Höhe von Grundstückseinfriedigungen innerhalb der Sichtdreiecke

Dem Hinweis auf Unzulässigkeit sichtbehindernder Grundstückseinfriedigungen mit einer Gesamthöhe von über 80 cm innerhalb der Sichtdreiecke soll dadurch gefolgt werden, dass die beschränkenden textlichen Festsetzungen zur Nutzung der Sichtdreiecksbereiche nachträglich noch um einen entsprechenden Ausschluss solcher Einfriedigungen ergänzt werden. Gleichzeitig soll eine Vereinheitlichung der zulässigen Maximalhöhen von Einfriedigungen und Anpflanzungen in den Sichtdreiecksbereichen entsprechend der Stellungnahme vorgenommen werden.

Einfriedigungen an der Straßengrenze sind bauordnungsrechtlich erst ab einer Höhe über 1,0 m genehmigungspflichtig. In der Örtlichkeit ist derzeit innerhalb der zukünftigen Sichtdreiecke nur auf dem Grundstück Sternstraße 22 an der Straßengrenze ein Maschendrahtzaun mit einer Höhe von ca. 80 cm als Grundstückseinfriedigung anzutreffen. Ansonsten herrscht in der weiteren Straßenabfolge Richtung Süden mit den übertiefen Vorgartenbereichen eine weitgehende Offenheit vor mit überwiegend Rasenflächen und wenigen Einfriedigungen geringer Höhe in Form von Jägerzaun, Hecke oder Mauer.

Die bauliche Entwicklung in den Wohnbaubereichen der jüngeren Vergangenheit zeigt jedoch eine Tendenz auf, nach der die Eigentümer immer häufiger ihr Grundstück möglichst allseitig blickdicht einfriedigen. Insofern ist es nach Entfall einer Festsetzung der in den Sichtdreiecksbereich fallenden Stellplatzfläche opportun, solche Einrichtungen an dieser Stelle steuern zu können. Nur mit einer Erweiterung der Bauvorschriften durch die entsprechende Ausschlussfestsetzung im Bebauungsplan ergibt sich hierfür eine Grundlage.

d) Überprüfung der Darstellung der Sichtdreiecke

Die bisherigen Darstellungen der Sichtdreiecke im Bebauungsplanentwurf enthalten außer der Angabe der Schenkellänge bislang keine weiteren Bemaßungen. Dies ist zur Gewährleistung der geometrischen Eindeutigkeit der Planfestsetzungen einerseits nicht ausreichend, so dass entsprechende weitere Maße noch in den Plan eingeführt werden müssen. Andererseits ist in der Sternstraße eine Geschwindigkeit von 30 km/Std angeordnet, für die gemäß den straßenrechtlichen Ausbauvorschriften eine geringfügig kleinere Sichtdreiecksgröße (Schenkellänge 30 m) ausreichend ist. Von daher sollen die in der Anlage 4 dargestellten Bestimmungselemente für eine Neudarstellung der Sichtdreiecke im geänderten Bebauungsplanentwurf übernommen werden.

e) Begegnungsmöglichkeit PKW/Fahrrad auf dem Privatweg

Die mangelnde Begegnungsmöglichkeit von PKW und Fahrrad auf dem Privatweg infolge der geringen Wegebreite soll gemäß Anregung durch Ergänzung der Entwurfsbegründung, Kap. 7, nachträglich in den Bebauungsplanentwurfsunterlagen thematisiert werden.

Die Änderungen des Bebauungsplanentwurfes gegenüber dem Entwurf der ersten Offenlage ergeben sich anhand der beigefügten Anlagepläne und Unterlagen oder sind in der Begründung farblich gekennzeichnet.

Wird der Entwurf eines Bauleitplanes nach Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt, ist er gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Sofern die Grundzüge der Planung von der Änderung/Ergänzung nicht berührt werden, kann von der Durchführung einer Offenlage abgesehen werden, wenn der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden anderweitig, z. B. durch schriftliche Beteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird. Da die bisher vorgesehene Festsetzung einer privaten Stellplatzfläche aber auch der Abwägung von im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragene Bedenken gegen ein vermeintlich unzureichendes Stellplatzangebot im Planinnenbereich mit der Folge einer merklichen Zunahme des ruhenden Verkehrs in den umliegenden öffentlichen Straßen dienen sollte, lässt sich die betroffene Öffentlichkeit in diesem Fall nicht eindeutig eingrenzen. Von daher ist eine erneute öffentliche Auslegung durchzuführen.

Da keine tiefgreifende Änderung der Planungsabsichten vorgesehen ist, sollen die Teile des Bebauungsplanentwurfes, auf die sich die Änderungen nicht auswirken, nicht erneut zur Diskussion gestellt werden. Entsprechend soll von den verfahrenserleichternden Vorschriften der Beschränkung der Stellungnahmen auf die geänderten Teile des Bebauungsplanentwurfes Gebrauch gemacht werden. Gleichzeitig soll auch die Möglichkeit zur angemessenen Verkürzung der Frist der öffentlichen Auslegung aufgegriffen werden. Angesichts der geringfügigen Auswirkung der Entwurfsänderungen soll die Auslegungsfrist anstelle eines Monats auf 3 Wochen verkürzt werden. Hierdurch wird die Möglichkeit gewahrt, das Verfahren in der darauf folgenden Sitzungsfolge zum Abschluss bringen zu können.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.2.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlagen:

- Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1344 Stellungnahme Behoerdenbeteiligung
- Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1344 Entwurfsaenderungen zur erneuten Offenlage
- Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1344 Textliche Festsetzungen
- Anlage 4 zu Vorlage 05-16 1344 Festlegung Sichtdreiecke
- Anlage 5 zu Vorlage 05-16 1344 Entwurfsbegruendung