

Vorlage Nr.: 2-BV/134/2020
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 14.05.2020
Verfasser:

BPl. 171 Kommunikationszone, Übersicht zum Entwurf der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen.

Beratungsfolge:
Datum Gremium
28.05.2020 Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat mit Sitzung vom 05.06.2018 mehrheitlich den Würdigungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 171 Kommunikationszone gefasst und die Freigabe zur Beteiligung nach §§ 3(2), 4 (2) BauGB erteilt. Ergänzend hierzu wurde der Änderung des Bauraumes im WA 1 (Bauausschuss 02.07.2019, mehrheitlich) und der Änderung der TG-Abfahrten in den Quartieren WA19, 24, 26 (Bauausschuss 12.09.2019, einstimmig) zugestimmt.

Im Zuge der Überarbeitung des Planentwurfes, der textlichen Festsetzungen und des städtebaulichen Vertrages waren u.a. aufgrund rechtlicher Abstimmung mit dem Landratsamt weitere Anpassungen bzw. Präzisierungen notwendig:

1) Studentenwohnen WA 1

Die bisher im städtebaulichen Vertrag enthaltene Sicherung der Nutzungsart wurde in § 2 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen integriert. Am gewünschten städtebaulichen Ziel, im Bereich der Kommunikationszone auch ein Kontingent für studentisches Wohnen anzubieten, hält die Stadt nachwievor fest und sichert dieses durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB in der Satzung.

2) Festsetzungen zum Schallschutz (Anlage 2)

In § 16 Abs. 1 werden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen, hierbei wurde die Möglichkeit einer Ausnahme in Form eines lärm mindernden Vorbaus formuliert, falls sich Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in den gekennzeichneten Fassaden (WA 4(1) Nord bzw. West) befinden.

Vom Freistaat wurde angeführt, dass diese Regelung kritisch gesehen würde.

Aus Sicht der Verwaltung würde es gerade für die Westfassade eine deutliche Steigerung der Wohnqualität bedeuten, wenn dort mittels entsprechendem Vorbau die ausnahmsweise Anordnung von Aufenthaltsräumen möglich wäre. Dem Freistaat wurde angeboten die Regelung nochmals zu präzisieren. Demnach soll es ausnahmsweise zulässig sein, einen Vorbau mit mind. 0,5 m zu errichten, der gegenüber der Hauptlärmmrichtung vollständig geschlossen ist und seine Öffnung lediglich auf der Seite hat.

Auch wenn eine solche Konstruktion von der Rechtsprechung noch nicht beleuchtet wurde, sieht die Verwaltung die verbleibende Rechtsunsicherheit vor dem Hintergrund, dass lediglich eine

Ausnahmevorschrift in Rede steht, als akzeptabel an.

3) Genossenschaftlicher Wohnbau

Die Abstimmung mit dem Landratsamt hat gezeigt, dass die vorgesehene Festsetzung für den genossenschaftlichen Wohnungsbau „für Personengruppen mit besonderem Wohnraumbedarf“ vom Landratsamt nicht mitgetragen wird, da es für genossenschaftlichen Wohnungsbau keine Festsetzungsgrundlage in § 9 BauGB gäbe. Da sich in der einschlägigen Kommentarliteratur und den wenigen bisher hierzu ergangenen Entscheidungen der Rechtsprechung, in der Tat zu wenige Belege für die Festsetzungsform ergeben, haben wir im Bebauungsplan von der Festsetzung abgesehen.

In der Umlegungsvereinbarung wird für die Abtretung von Flächen für den genossenschaftlichen Wohnungsbau bislang auf die Flächen verwiesen, die im Bebauungsplan „als Bauflächen für Personen mit besonderem Wohnraumbedarf“ festgesetzt werden. Wir haben hierfür nun eine Vertragsänderung der Umlegungsvereinbarung vorgesehen, anstelle der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan werden die Flächen in einem Lageplan dargestellt, hierzu wurde die Anlage 24 neu erstellt.

4) Festsetzung der GR/GF bei Hausgruppen

Nach erneuter Rücksprache mit dem Landratsamt hat sich gezeigt, dass die bislang abgestimmte Vorgehensweise der Festsetzung der GR/GF je Gebäude doch nicht zulässig wäre. Hintergrund ist, dass hierfür bereits eine Parzellierung (d.h. die Aufteilung der RH-Quartiere in einzelne Grundstücke) erforderlich wäre. Da dies in vorliegenden Fall erst im Rahmen der Umlegung und nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens geschieht, ist eine Änderung notwendig.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt wurde eine Festsetzung der GR/GF bezogen auf das künftige Baugrundstück (= GR_G/GF_G) vorgenommen, verbunden mit einer (bislang nicht festgesetzten) Mindestbreite der Baugrundstücke von 5,0 m. Bei Geschossbauten werden GR/GF künftig je Bauraum festgesetzt (s. **Anlage 3**). Die Legende der Planzeichnung wurde entsprechend ergänzt.

5) Rückbau Umspannwerk

Seitens der Bayernwerke wurde wir darauf aufmerksam gemacht, dass die Einhaltung der Termine vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie voraussichtlich nicht gehalten werden kann, ohne einen konkreten Zeitplan zu nennen.

Wir gehen davon aus, dass eine dementsprechende Verlängerung der im städtebaulichen Vertrages vorgesehenen Fristen um zwei Monate im allseitigen Einverständnis erfolgen kann. Eine entsprechende Anpassung der Regelung haben wir vorgenommen, eine Rückmeldung hierzu vom Bayernwerk steht noch aus.

6) Anpassung der Festsetzungssystematik (**Anlage 4**)

Zur besseren Lesbarkeit und Eindeutigkeit der Planzeichnung wird angeregt, in Quartieren mit Teilbauquartieren (z.B. WA 23) die GR/GF als Gesamtmaß in der Nutzungsschablone anzugeben. In Quartieren ohne Unterteilung, oder mit mehreren Bauräumen, sollten GR/GF im Bauraum dargestellt werden (z.B. WA 21). Es wird daher vorgeschlagen, dass

- in Quartieren mit einem Bauraum (z.B. WA 20), oder mit mehreren Teilbauquartieren (z.B. WA 23) auch künftig das Nutzungsmaß in der Schablone dargestellt wird.
- in Quartieren ohne Unterteilung (z.B. WA 21) das Nutzungsmaß im jeweiligen Bauraum dargestellt wird.

7) Festsetzung geförderter Wohnungsbau

Die für den sozialen Wohnbau vorgesehen Flächen im WA 2 (2), 3 (2), WA 15 werden in den

textlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 7 BauGB als Flächen für geförderten Wohnungsbau gesichert. Ergänzend hierzu ist im EG und 1. OG des WA 15 ausschließlich eine Kinderbetreuungseinrichtung zulässig.

In der zum Bebauungsplan Nr. 171 geschlossenen Vereinbarung zum geförderten Wohnungsbau (Febr. 2019) wurden die Pflicht zur Abgabe der Sozialquote und die Möglichkeit der Übertragung auf die Stadt begründet. Um zudem den Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen aus den neuen Wohnquartieren decken zu können, ist im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des WA 15 eine integrierte Kindertageseinrichtung geplant. Die vorstehende Festsetzung sichert dies planungsrechtlich ab und legt einzelne Bauräume fest.

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und stimmt den vorstehenden Änderungen als Grundlage des weiteren Bauleitplanverfahrens zu. Die vertraglichen Regelungen sind entsprechend zu ergänzen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

Anlage 1 Übersicht

Anlage 2 Lärmschutz WA 4

Anlage 3 Festsetzung GR-GF

Anlage 4 Nutzungsschablone