

Rastatt-Ottersdorf

7. Änderung des Bebauungsplans „Muhrwinkel“ in Rastatt-Ottersdorf

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3a Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB (zum Bebauungsplanentwurf vom 10. Februar 2015)

Stellungnahmen von Bürgern und Bürgerinnen

A1 Stellungnahme vom 12. Mai 2015 (eingegangen am 11. Juni 2015)

„Nach Einsichtnahme in den o.g. Entwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplans "Muhrwinkel" möchte ich hierzu frist- und formgerecht folgende Stellungnahme abgeben und bitte darum diese vom Gemeinderat in seiner öffentlicher Sitzung zu behandeln.

In dieser Stellungnahme wird explizit nicht auf das Flurstück 5418, das ebenfalls von der 7. Änderung betroffen ist, eingegangen, da dies offensichtlich durch die Stadt veräußert wurde und bereits auf Grundlage eines genehmigten Bauantrages bebaut ist.

Bezugnehmend auf die derzeit ebenfalls in der Offenlegung befindlichen geplanten 6. Änderung des Bebauungsplans "Muhrwinkel" wird darin folgendes festgestellt:

„5.8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

[...]Um auch bei schmalen Wohnhäusern eine gute Ausnutzung zu ermöglichen, soll die Ausbildung eines zweiten Vollgeschosses zugelassen werden. Um dabei ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen, wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung einer

Behandlungsvorschlag der Verwaltung

Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Die Stellungnahme hat zu einer Überarbeitung der Planung geführt (Fassung vom 22. Juni 2015).

Das Grundstück Flst. Nr. 5420 der Gemarkung Ottersdorf stellt eine Baulücke dar und ist nicht mit der Planung „Muhrwinkel, 6. Änderung“ vergleichbar.

Das Grundstück Flst. Nr. 5420 der Gemarkung Ottersdorf ist das einzige noch unbebaute Grundstück innerhalb der Fläche zwischen den Straßenabschnitten ‚Adelheidstraße‘ 19 bis 25 und ‚Im Muhrwinkel‘ 14 bis 18. Es befindet sich in einem Bereich, der einheitlich nach den bisher verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Muhrwinkel“ bebaut wurde (mit einer Traufhöhe von 3,70 m ab

maximalen Traufhöhe, sowie einer minimalen und einer maximalen Firsthöhe gesteuert. Die festgesetzten Höhen richten sich nach dem Gebäudebestand in der Nachbarschaft. Gemäß den bisher verbindlichen Festsetzungen im schriftlichen Teil des Bebauungsplans ist die Traufhöhe auch weiterhin als Schnittpunkt zwischen Außenwand und Unterkante Sparren definiert. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens. [...]

5.8.4. Dachneigung

Da an dieser Stelle keine Reihenhäuser mehr entstehen, ist es nicht mehr erforderlich die Dachneigung strikt festzulegen. Damit unter Einhaltung der festgesetzten maximalen Firsthöhe sowohl Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und einem flacheren Satteldach, als auch Häuser mit einem einzigen Vollgeschoss und einem steileren Satteldach realisiert werden können, wurde die örtliche Bauvorschrift zur Dachgestaltung flexibler formuliert, sodass Dachneigungen zwischen 25° und 45° zugelassen werden können.“

Vergleicht man den zeichnerischen Teil der 6. Änderung mit dem zeichnerischen Teil der 7. Änderung (betr. Flurstück 5420), so stellt man fest, dass die Baugrenzen vergleichbar große überbaubare Flächen mit einer Breite von lediglich 9,0 m bieten.

Bei Flurstück 5420 kommt hinzu, dass durch die gewählte Größe und den zu berücksichtigenden Abstand zum Flurstück 5418 ein Baufenster entsteht, das einen Abstand von lediglich 1,7 m zu dem angrenzenden Fußweg hat.

Anzahl der Vollgeschosse

In der 6. Änderung wird, wie oben zitiert, berücksichtigt, dass auch bei "schmalen Wohnhäusern" eine "gute Ausnutzung" ermöglicht werden soll.

Oberkante Erdgeschossrohfußboden und steilen Satteldächern).

Die Baulücke auf dem Grundstück Flst. Nr. 5420 der Gemarkung Ottersdorf ist nicht mit der Planung „Muhwinkel, 6. Änderung“ vergleichbar, bei der ein neues Konzept für eine wesentlich größere Fläche (mit ursprünglich acht Grundstücken) entwickelt wurde. Die vier Wohnhäuser, die auf der Grundlage der verbindlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich „Muhwinkel, 6. Änderung“ gebaut werden können, werden eine eigenständige zusammenhängende Gruppe im Zentrum des Baugebietes bilden, deren Gestaltung und Höhenentwicklung sich, an den bestehenden zweigeschossigen Gebäuden in den Straßenabschnitten 'Im Muhwinkel' 6 bis 10 und 24 bis 30 orientiert.

Bei der Formulierung der Festsetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 5420 der Gemarkung Ottersdorf hingegen steht keine Neuordnung, sondern eine Ergänzung der vorhandenen Umgebungsbebauung unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange im Vordergrund. Aus diesem Grund sind bei der Bebauung dieser Baulücke Abweichungen bezüglich der maximalen Traufhöhe und der maximalen Anzahl der Vollgeschosse städtebaulich nicht vertretbar.

Das Grundstück Flst. Nr. 5420 der Gemarkung Ottersdorf ist mit dem benachbarten und bereits bebauten Grundstück Flst. Nr.

Da das Flurstück 5420 ebenso wie die Flurstücke der 6. Änderung ursprünglich für ein Reihenendhaus, dann für eine Doppelhaushälfte und nun für ein freistehendes Haus vorgesehen ist, sind die Besonderheiten des Flurstücks (schmale Grundstücksbreite) in der geplanten 7. Änderung nicht ausreichend berücksichtigt und auch bei den vorhergehenden Änderungen nicht ausreichend berücksichtigt worden. Für eine familiengerechte räumliche Nutzung eines freistehenden Hauses auf einem solch schmalen Grundstück ist, analog zur 6. Änderung des Bebauungsplans, die Möglichkeit der Bebauung mit zwei Vollgeschossen unter Berücksichtigung einer maximalen Firsthöhe aufgrund der Umgebungsbebauung unabdingbar.

Dachform und -neigung

In der 7. Änderung wird die ursprüngliche Vorgabe bezüglich des Daches (45° Satteldach) lediglich in Bezug auf die Firstrichtung (Nord-Süd statt vorher Ost-West) sowie die Dachneigung (35°-45°) geändert.

Die Traufhöhe aus dem textlichen Teil des Bebauungsplans bleibt jedoch unverändert bei 3,70 m, gemessen ab Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss. Ein flacheres Dach (35°) hat dadurch lediglich eine Verkleinerung des umbauten Raums und ein damit verbundener niedrigerer Kniestock im Dachgeschoss zur Folge, was die Nutzbarkeit der Räume im Dachgeschoss noch unmöglicher macht. Dadurch wird die 2-Meter-Linie noch weiter in das Gebäudeinnere geschoben und unter Berücksichtigung einer Treppe und eines Flures im Dachgeschoss bleibt für mögliche Schlafräume bzw. Badezimmer kein sinnvoll nutzbarer Platz mehr, da sich alle Räume unter der Dachschräge befinden und in über der Hälfte der Fläche eine Raumhöhe von weniger als 2 Metern haben, was das Stellen von Möbeln und die Beweglichkeit darin unmöglich macht.

5418 vergleichbar. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 5420 kann in ähnlicher Weise ein Einfamilienhaus errichtet werden.

Bei der Formulierung der Festsetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 5420 der Gemarkung Ottersdorf müssen das private Interesse der künftigen Eigentümer bezüglich einer optimalen baulichen Nutzung des Grundstücks und das öffentliche Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer harmonischen Gestaltung gegeneinander abgewogen werden.

Lage des Baufensters auf dem Flurstück 5420

Das Baufenster berücksichtigt zur freistehenden Bebauung nach Westen einen Abstand von 2,5 m zum Nachbarflurstück 5418. Dies ist zudem deutlich zu wenig Platz für eine Garage oder ein praktikables Carport, somit müsste die westliche Gebäudewand etwas weiter nach Osten gerückt werden. Nach Norden ergibt sich der Stauraum von 5,0 m zur Straße, nach Süden erstreckt sich der Garten und nach Osten wird das Flurstück durch einen öffentlichen Fußweg begrenzt. Der resultierende Abstand von lediglich 1,7 m zwischen Baugrenze und Fußweg ist deutlich zu gering gewählt, da unter diesen Voraussetzungen bei vollständiger Ausnutzung des Baufensters keine sinnvolle Einfriedung, die zum Terrassenbereich einen Sichtschutz liefert, realisiert werden kann. Somit müsste die östliche Gebäudewand ein Stück nach Westen in das Baufenster hinein verschoben werden, wodurch aus den 9,0 m Breite für die bebaubare Fläche dann nur noch maximal 8,0 m zur Verfügung stehen.

Dadurch wird durch die gedrehte Firstrichtung zusammen mit der starren Vorgabe der maximal zulässigen Traufhöhe von 3,7 m ein Dachgeschoss faktisch für eine Familie (3-4 Personen-Haushalt) nicht bewohnbar sein. Hierbei sei auf den im Gesamttext der 7. Änderung unter Punkt 5.1 erwähnten Bildungs- und Sozialbericht 2014 hingewiesen.

Sonstiges

Über den sachlichen Vortrag hinaus sei an dieser Stelle noch erwähnt, dass ich bereits im vergangenen Jahr von der Stadt Rastatt nach Bewerbung den Zuschlag für das Flurstück 5420 bekommen habe. Ich beabsichtige die Bebauung mit einem Einfamilienhaus für mich und meine Familie (2 Erwachsene, sowie 2 Kinder im Alter von 2 und 5 Jahren). Seit Mitte letzten Jahres waren wir im Gespräch mit vielen Bauunternehmern und Generalunternehmern aus der Region, mit denen keine zufriedenstellende Lösung für die Bebauung mit einem 4-Personen gerecht werdenden Ein-

familienhaus gefunden werden konnte.

Mittlerweile haben wir einen Architekt mit der Planung beauftragt und haben als Grundlage hierfür alle Widrigkeiten des Bebauungsplans in der 5. Änderung berücksichtigt. Auch wurden viele Gespräche -sowohl persönlich als auch schriftlich per Mail und telefonisch- mit der Abteilung Stadtplanung der Stadt Rastatt geführt.

Unsere Finanzierung ist zum heutigen Stand schon so gut wie abgeschlossen und die finalen Gebäudepläne werden zur zeitnahen Einreichung eines Bauantrags mit dem Architekt abgestimmt. Hierfür sind uns schon nicht unerhebliche Kosten in Höhe von über €10.000,- entstanden.

Umso befremdlicher ist es nun zu erfahren, dass der Bebauungsplan geändert werden soll. Daher ist es uns wichtig die Widrigkeiten des Flurstücks aufzuzeigen in der Hoffnung, dass sich derer im Gemeinderat positiv angenommen wird. Alternativ möchten wir anregen, das Flurstück 5420 gänzlich aus der 7. Änderung des Bebauungsplans zu entfernen.“

Da durch die 7. Änderung des Bebauungsplans „Muhwinkel“ der komplette Geltungsbereich des Bebauungsplans „Muhwinkel, 5. Änderung“ überplant wird, kann die Herausnahme eines einzelnen Grundstückes aus dem Geltungsbereich nicht städtebaulich begründet werden. Ein gänzlicher Verzicht auf eine Überplanung des Grundstückes Flst. Nr. 5420 der Gemarkung Ottersdorf im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplans „Muhwinkel“ kommt somit nicht in Betracht.

Der Anregung kann jedoch gefolgt werden, indem für die Grundstücke Flst. Nrn. 5018 und 5420 auf eine Teilung des Baufensters verzichtet wird und nur Änderungen vorgenommen werden, die die Bebaubarkeit dieser Grundstücke erleichtern:

- Vergrößerung der überbaubaren Fläche durch eine Verschiebung der seitlichen Baugrenzen um jeweils 1,50 m nach außen
- Verzicht auf die Festsetzung einer verbindlichen Firstrichtung und
- Flexibilisierung der festgesetzten Dachneigung (bisher 45°/ geplant: 35°-45°)

Abwägungsvorschlag:

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Stellungnahme führt zu einer Überarbeitung der Planung (Fassung vom 22. Juni 2015).

- Der Anregung, dass auf dem Grundstück Flst. Nr. 5420 der Gemarkung Ottersdorf eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einer höheren Traufe zugelassen werden soll, kann aus städtebaulichen Gründen nicht gefolgt werden.
- Der Anregung bezüglich der Dachausbildung wird teilweise gefolgt, indem auf die Festsetzung einer verbindlichen Firstrichtung verzichtet wird.

- Der Anregung, das Grundstück Flst. Nr. 5420 der Gemarkung Ottersdorf aus dem Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Muhrwinkel“ heraus zu nehmen wird nicht gefolgt.
- Für die Grundstücke Flst. Nrn. 5018 und 5420 der Gemarkung Ottersdorf wird auf eine Teilung des Baufensters verzichtet. Es werden nur Änderungen vorgenommen, die die Bebaubarkeit dieser Grundstücke erleichtern.

Stellungnahmen der Behörden

B1 Stellungnahme des Polizeipräsidiums Offenburg vom 11. Mai 2015

„Vielen Dank für die übersandten Planungsunterlagen. Wir nehmen von den geplanten Änderungen Kenntnis.
Garagen und Carports können nach unserer Beurteilung bei einer maximalen Außenbreite von 2,5 m nicht realisiert werden. Eine Nutzung wäre durch heute bauübliche Pkw nicht oder nur sehr erschwert möglich.

Das Parken ist im Bereich des Wohngebiets ausschließlich auf ausgewiesenen Parkflächen zugelassen (verkehrsberuhigter Bereich).“

B2 Stellungnahme der star.Energiewerke vom 11. Mai 2015

Von Seiten der star.Energiewerke bestehen keine Bedenken.

B3 Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 12.02.2015 (Telekom Deutschland GmbH)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als

Behandlungsvorschlag der Verwaltung

**Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.
Die Anregung wurde berücksichtigt.**

Infolge der Stellungnahme A1 wurde auf einer Teilung des Baufensters auf den Grundstücken Flst. Nrn. 5418 und 5420 der Gemarkung Ottersdorf verzichtet. Innerhalb des Baufensters können Carports und Garagen in der erforderlichen Breite gebaut werden.

Verkehrsrechtliche Maßnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Information wird von den zuständigen Stellen beachtet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten. Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Da die Flurstücke bereits erschlossen sind, werden die Bauträger/Bauherrn gebeten sich rechtzeitig an die Bauherrenhotline unter 0800-3301903 zu wenden.

B4 Stellungnahme des Landratsamtes Rastatt vom 11. Juni 2015

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zur 6. und 7. Änderung des Bebauungsplans „Muhrwinkel“, Ottersdorf,
geben wir folgende Stellungnahme ab:

I. Naturschutz:

In Abstimmung mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten bestehen keine Bedenken. Zu rodende Gehölze sind außerhalb der Vogelbrutzeit und somit nicht zwischen dem 1. März und 30. September des Jahres zu entfernen.

II. Umweltamt:

Aus Sicht der Wasserwirtschaft, der Abwasserbeseitigung sowie des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.

Hochwasserschutz:

Der Hinweis auf die Hochwassergefährdung ist enthalten.

III. Löschwasserversorgung: Es bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken.

IV Vermessung: Keine Bedenken.

V Flurneuordnung: Keine Bedenken.

VI Abfallwirtschaftsbetrieb:

Der in die Straße „Im Muhrwinkel“ mündende Teil der „Adelheidstraße“ wird von den zur Leerung der Abfallbehälter eingesetzten 3-achsigen, 10,3 m lange, 2,55 m breiten und bis zur 26 t schweren Abfallsammelfahrzeugen (ASF) derzeit angefahren. Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt (AWB) geht davon aus, dass durch die vorgesehenen Änderungen die Befahrbarkeit dieses Abschnitts der „Adelheidstraße“ durch ASF nicht eingeschränkt oder unmöglich gemacht wird. Die Breite dieser Straße sowie die Bemessung und die Gestaltung der Einmündungsbereiche dürfen die Nutzung durch ASF nicht beeinträchtigen, d.h. Schleppkurven und Abbiegeradien müssen für 3-achsige ASF ausgelegt sein. Die benötigten seitlichen Sicherheitsabstände müssen erhalten bleiben. Das Lichtraumprofil ist bis in eine Höhe von 4,6 m dauerhaft freizuhalten.

Die wichtigsten Vorgaben zur Bemessung und Gestaltung von Straßen, die zur Behälterleerung von ASF befahren werden sollen, liegen dieser Stellungnahme als Kopien bei.

Im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplans „Muhrwinkel“ werden die Verkehrsflächen nicht verändert.