

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 08.12.2021
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	20.12.2021	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Rasch Südhang" im Ortsteil Rasch; hier: Änderung des Geltungsbereichs der Tektur; Änderung der Verfahrensart; erneuter Aufstellungsbeschluss; Flur Nr. 711/7, 711/8 und 761/2; Gem.Rasch

Auf Empfehlung der Verwaltung, dass es städtebaulich sinnvoll ist, nicht nur Teilbereiche eines Bebauungsplanes zu ändern, wurde am 04.10.2021 – aufgrund des Vorliegens zweier konkreter Bauvorhaben – die Änderung des gesamten Bebauungsplanes Nr. 4 „ Rasch Südhang“ im Ortsteil Rasch beschlossen.

Anlass für die Tektur waren zwei aktuelle Bauvorhaben, die durch die Stadt Altdorf mehrheitlich Unterstützung fanden. Es handelt sich dabei um den Neubau eines innovativen Ganzziegelhauses in der Straße „Am roten Baum“ sowie eines Einfamilienhauses einer jungen Rascher Familie im „Bergholzweg“.

Nunmehr hat sich durch Gespräche mit dem Planungsbüro, dem Schallschutzgutachter sowie den Fachbehörden herausgestellt, dass im Falle der Gesamtänderung kein „Bestandsschutz“ in Bezug auf die Belange des Lärmschutzes (Autobahn) und der Entwässerung mehr gewährleistet werden kann.

Dies hätte zur Folge, dass für den ganzen Bestand – vergleichbar wie beim neu entstanden Baugebiet oberhalb - entsprechende Schallschutzgutachten und daraus resultierende Maßnahmen erstellt und festgesetzt werden müssten.

Des Weiteren wäre das Wasserrecht – hier insbesondere die Niederschlags- und Oberflächenentwässerung – bei einer Nachverdichtung im gesamten Gebiet neu zu berechnen. Dies hat zur Folge, dass entsprechende Festsetzungen zur Rückhaltung und Ableitung der Oberflächenwässer zu treffen wären. Als gravierendste Folge, wäre ein neuer Wasserrechtsbescheid für das ganze Gebiet zu beantragen. Hier wäre aktuelle – deutlich strengere Rechtslage – zu beachten. Kritisch wäre hier vrs. die Dimensionierung der Einleitstellen in die Schwarzach.

Hinzu kommt, dass aufgrund der Gebietsgröße kein verkürztes Verfahren mehr möglich wäre und insofern auch neue naturfachliche Gesichtspunkte – wie z.B. Ausgleichsflächen für die höhere Versiegelung geprüft werden müssten.

Ein erstes Angebot für die reinen Planungskosten (ohne Gutachten) liegt bei rund 70.000 €.

Dieses Regelverfahren ist ferner zeitlich aufgrund der geschilderten Umstände nicht

abschätzbar, sodass die beiden Bauherren im Zweifel auch eine erhebliche zeitliche Verzögerung zu befürchten hätten. Die geschilderten Fachthemen ergeben sich konkret i.d.R. erst im Verfahren, sodass es auch passieren könnte, dass das Verfahren „auf halber Strecke“ eingestellt werden müsste.

Im Gebiet sind ferner nur eine Hand voll Grundstücke noch unbebaut.

Aufgrund der Gesamtschau der geschilderten Unwägbarkeiten kommt das Stadtbauamt entgegen der zunächst geäußerten Ansicht, dass eine städtebauliche Gesamtlösung sinnvoll ist, zum Ergebnis, dass eine Änderung des kompletten Plangebiets nicht zielführend erscheint. Die Risiken und Kosten überwiegen hier den Nutzen.

Da sich nunmehr gezeigt hat, dass das Landratsamt auch dem zweiten Bauvorhaben (am Bergholzweg) die notwendigen Befreiungen nicht erteilen kann und die Stadt beide Bauvorhaben beschlussmäßig befürwortet hat, kommt die Verwaltung zum Ergebnis, dass vorliegend ein Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sinnvoll und zielführend ist, der nur die beiden konkreten Vorhabensgrundstücke zum Gegenstand hat. Dieses Vorgehen wahrt aufgrund der Geringfügigkeit des Änderungsbedarfs auch den Charakter des gewachsenen Baugebiets; ermöglicht aber die Realisierung der beiden Vorhaben in angemessener Zeit und zu angemessenen Kosten. Eine Änderung des gesamten Geltungsbereichs wird insofern zurückgestellt. Aus Sicht der Verwaltung erscheint es sinnvoll, eine weitere Änderung erst dann vorzunehmen, wenn z.B. eine Bebauungsabsicht der noch freien Grundstücke im Heulohweg besteht.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und beschließt die Aufstellung einer Tektur des Bebauungsplanes Nr. 4 „Rasch Südhang“ nach §13a BauGB im Umfang der Grundstücke Flur Nr. 761/2 Gem. Rasch (Bergholzweg 5) sowie 711/7 und 711/8 Gem. Rasch (Am Roten Baum 7). Insofern ergeht ein neuer Aufstellungsbeschluss. Von der Änderung des Bebauungsplans im gesamten wird derzeit abgesehen.