

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Inhaltsübersicht

- 1. Verfahrensablauf**
- 2. Ziele des Bebauungsplans**
- 3. Eingegangene Stellungnahmen und deren Behandlung im Rahmen des Abwägungsprozesses**

1. Verfahrensablauf

| | |
|--|------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss | 12.02.2003 |
| Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung | 07.03.2003 bis 09.04.2003 |
| Anhörungstermin | 20.03.2003 |
| Wechsel zu vereinfachtem Verfahren | 11.05.2010 |
| Beschlussfassung über die 1. öffentliche Auslegung | 21.05.2010 |
| Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung | 31.05.2010 bis 02.07.2010 |
| Beschlussfassung über die 2. öffentliche Auslegung | 17.06.2011 |
| Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung | 27.06.2011 bis 29.07.2011 |
| Satzungsbeschluss | 25.09.2012 |

2. Ziele des Bebauungsplans

Ziel der jetzigen Planungsänderung ist die Erschließung der im bereits durchgeführten Umlegungsverfahren gebildeten Grundstücke unter Berücksichtigung des Aspektes, den alten St. Georgener Dorfbach gemäß der Verpflichtung zur nachhaltigen Gewässerbewirtschaftung möglichst offen zu halten. Im bisherigen

Verfahren scheiterte jede der fünf Varianten daran, dass unterschiedliche Erwartungen der Betroffenen zur Neuaufteilung der Baufenster und der öffentlichen Verkehrsfläche bestanden. In vielen Gesprächen mit den Eigentümern konnte keine einvernehmliche Lösung erzielt werden.

Deshalb hat die Verwaltung die technisch sinnvollste Lösung auf der Basis der Variante 2 erarbeitet. Hiermit werden die genannten Ziele erreicht. Die Planung sieht eine schmale, für das erwartete Verkehrsaufkommen dimensionierte Erschließungsstraße mit einer Breite von 3,5 m vor. Hierfür wird der Bachquerschnitt auf ca. 2,0 m eingeengt und eine Brücke über den Dorfbach errichtet. Bei dieser Variante wird keine zusätzliche Verkehrsfläche benötigt. Lediglich eine ca. 12 m² große Fläche des städtischen Grundstücks Flst.Nr. 20276/5 soll zur besseren Erreichbarkeit des Nachbargrundstücks Flst.Nr. 20276/6 in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt werden.

Zusätzlich hat die Stadt dem Eigentümer des bereits bebauten Grundstücks Nr. 20276/6 zur besseren Anordnung und Anfahrbarkeit der baurechtlich genehmigten Stellplätze eine Fläche von ca. 11 m² verkauft. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans Häge (St. Georgen), Plan-Nr. 6-30 d wird das Grundstück vermessen und anschließend die Auflassung beurkundet. So können die bereits gebildeten Grundstückszuschnitte und Baufenster aus dem Bebauungsplan Häge, Plan-Nr. 6-30, erhalten bleiben. Ein neues Umlegungsverfahren ist somit entbehrlich.

Um die notwendige Fläche für den geplanten Erschließungsweg zu gewinnen, muss der Bachquerschnitt durch Verschiebung der südlichen Bachmauer eingeengt werden. Ein Gutachten legt dar, dass sich der Hochwasserpegel des 100-jährlichen Hochwassers durch die ca. 40 m lange Einengung nur um ca. 35 cm erhöhen würde. Nach dem Scheitern der zahlreichen Versuche, eine einvernehmliche Lösung zur Erschließung des Ottmar-Nachtigall-Hofs zu finden und den Beteiligten ein Baurecht einzuräumen, ist aus Sicht der Verwaltung keine andere Form der Erschließung möglich. Da die eingegangenen Einwände im Wasserrechtsverfahren nicht ausgeräumt werden konnten, musste für die Planung der Bachmauer und der Brücke ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden. Nach Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg am 16.02.2010 erließ die untere Wasserbehörde am 24.02.2010 den Planfeststellungsbeschluss, der zwischenzeitlich bestandskräftig ist.

Die Schmutzwasserleitung für die Grundstücke wird entlang der neuen Erschließungsstraße verlegt und an die bestehende Leitung in der Straße Im Glaser an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Um die Grundstücke Flst.Nr. 20230, 20276/3 und 20276/4 auf der nördlichen Bachseite an die neue Schmutzwasserleitung anschließen zu können, ist eine Unterquerung des Bachs notwendig.

Die Eigentümer der o. g. Grundstücke müssen demnach private Schmutzwasserpumpwerke auf ihren Grundstücken installieren. Die Bemessung der Anlage hat nach den allgemein anerkannten Regeln zu erfolgen; die Installation muss durch einen Fachbetrieb erfolgen.

3. Eingegangene Stellungnahmen und deren Behandlung im Rahmen des Abwägungsprozesses

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung 2010 ging eine Stellungnahme von einem betroffenen Angrenzer ein, in der die erschwerte Anfahrbarkeit bzw. die geänderte Anordnung der baurechtlich genehmigten Stellplätze kritisiert wird.

Aufgrund der Bebauungsplanänderung kann die öffentliche Verkehrsfläche nun nicht, wie zum Zeitpunkt der erteilten Baugenehmigung für das Flst.Nr. 20276/6 ausgebaut werden. Die Stadt hat dem Eigentümer des bereits bebauten Grundstücks Nr. 20276/6 zur besseren Anordnung und Anfahrbarkeit der baurechtlich genehmigten Stellplätze eine Fläche von ca. 11 m² verkauft. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans Häge (St. Georgen), Plan-Nr. 6-30 d wird das Grundstück vermessen und anschließen die Auflassung beurkundet. Diese Entscheidung macht eine erneute förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung notwendig.

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung 2011 ging eine Stellungnahme zur Hochwasserproblematik im Bereich des Baugebiets Ottmar-Nachtigall-Hof ein.

Die Grundlage für die Bebauungsplanänderung im Bezug auf die Hochwasserproblematik basiert auf einem rechtskräftigen Planfeststellungsbeschluss von 24.02.2010.

Die Verschiebung der südlichen Bachmauer sowie die Herstellung der 10 m breiten Brücke über den Bachlauf wurde mit einer wasserrechtlichen Fachplanung untersucht. Ein beauftragtes Gutachten legt dar, dass durch die ca. 40 m lange Einengung sich der Hochwasserpegel des 100-jährlichen Hochwassers nur um ca. 35 cm erhöht und somit keine Hochwassergefahr besteht.

Ebenfalls im Gutachten nachgewiesen wird anhand eines Lageplans, dass durch die bauliche Einengung es zu keinen Überschwemmungen im Planungsgebiet kommen kann.

Freiburg i. Br., den 25. September 2012
Dezernat V

(Prof. Dr. Haag)
Bürgermeister