Beschlussvorlage 2019/010	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	**22.01.2019**	**öffentlich**

Antrag der Stadträte Andreas Beutlrock, Peter Gürtler, Manfred Losinger und Simone Losinger auf gesamtheitliche Planung des westlichen Ortseingangs von Haberskirch - Stellungnahme der Verwaltung und Beschluss über weiteres Vorgehen -

Beschlussvorschlag:

Nach Diskussion.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Sachverhalt:

Der **„Dringlichkeits-Antrag“** der Stadträte Andreas Beutlrock, Peter Gürtler, Manfred Losinger und Simone Losinger **vom 4.12.2018** forderte eine sofortige verwaltungsinterne Abstimmung, sowie nähere Prüfung diverser Punkte von grundsätzlicher Relevanz für den westlichen Ortsteil Haberskirch. **Hintergrund** waren die auf der FlNr. 1469/29 anhängigen Bauanträge auf Bebauung mit zwei Einzel- und einem Doppelhaus. Diese sind bei Eingang einer in nächster Zeit zu erwartenden positiven Stellungnahme des Sachgebietes Immissionsschutz des LRA Aichach-Friedberg genehmigungsfähig. Eine mögliche Baugenehmigung sollte nach dem Wunsch der Stadträte nicht der Ortsentwicklung im weiteren Sinne zuwiderlaufen.

Im Einzelnen wurde im Antrag auf folgendes hingewiesen:

1. **Querungshilfe AIC 25 alt/ durchgängige Weiterführung des Gehweges westlich der Kapelle St.-Stefan-Straße bis hin zur AIC 25 alt**

   Dies stellt einen Wunsch der Bevölkerung dar, der auch im Ortsentwicklungskonzept Haberskirch niedergelegt wurde (Leitgedanke 4, sicher zu Fuß und mit dem Fahrrad durch den gesamten Ort).

   Ein künftiger Flächenerwerb wurde durch die Verwaltung bereits berücksichtigt:

   Schon im ersten Gespräch der Stadtverwaltung mit den neuen Projektbeteiligten am 6.11.2017 wurde auf einen möglichen Flächenerwerb der Stadt Friedberg für eine Querungshilfe samt Gehweg hingewiesen. Die Tiefbauabteilung übermittelte im Nachgang mögliche Plangrundlagen an die Bauwerber. Die Querungshilfe war für die Erstellung der Eingabeplanung nicht relevant, da der westliche Grundstücksbereich aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Friedberg und des Immissionsschutzes ohnehin von einer Bebauung freizuhalten war. Auch die Fläche eines ggf. westlich der Kapelle weitergeführten Gehweges kollidiert nicht mit der Eingabeplanung.

   Im Rahmen der routinemäßigen Beteiligung der Tiefbauabteilung im Bauantragsverfahren wurde auf die Sicherstellung eines Flächenerwerbs für die Querungshilfe nochmals hingewiesen. Die Verhandlungen können aber sinnvollerweise erst geführt werden, wenn die Stellungnahme des Sachgebietes Immissionsschutz tatsächlich eingetroffen ist. Dies zeigt die Erfahrung mit dem Grundstück, denn bereits 2015 konnten Bauanträge auf dem Grundstück aus immissionsschutzfachlichen Gesichtspunkten heraus gar nicht genehmigt werden. Sollten die dann durchzuführenden Verhandlungen scheitern, müsste der Flächenerwerb über eine Bauleitplanung ggf. zwangsweise durchgesetzt werden.

   Ein Beschluss zur genauen Lage der Querungshilfe existiert indes nicht. Dem Bauausschuss wurde am 28.4.2016 lediglich eine Machbarkeitsstudie zum Ausbau der

AIC 25 alt insgesamt vorgestellt, deren Inhalt unter anderem auch die Querungshilfe war. In der Sitzung wurde sodann folgender Beschluss gefasst:

- *Der Sachstandsbericht wird anerkennend zur Kenntnis genommen.*
- *Grundlage für weitere Planungen ist die Variante 1 einschließlich Entsorgung des teerbelasteten Materials. Bei den weiteren Planungen ist die Förderfähigkeit zu gewährleisten; mögliche weitere Kompromisse bzw. reduzierte Standards sind mit den Förderstellen zu verhandeln.*
- *Die endgültige Planung ist rechtzeitig vor 2019 verbindlich anzumelden, um die möglichen Fördergelder sicherzustellen.*
- *Der Bauausschuss ist sich bewusst, dass für eine förderfähige Maßnahme die derzeit gültige Tonnagebeschränkung zwingend aufgehoben werden muss.*

Am 16.03.2017 wurde im Bauausschuss über einen ersten Bauabschnitt diskutiert und folgender Beschluss gefasst:

- *Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.*
- *Folgender Abschnitt ist zu planen und letztlich einem Förderantrag zuzuführen, sodass mit der zeitlichen Zielsetzung 2019/2020 die Bauarbeiten erfolgen können:*
  Abschnitt 2
  OT Wulfertshausen von Unterzeller Straße bis Ortsende Wulfertshausen einschl. Mittelinsel

Ursprünglich gab es Varianten einer Querungshilfe <u>nördlich</u> der Einmündung der St.-Stefan-Straße, die zu einem erforderlichen Grunderwerb von ca. 200 m² auf dem Baugrundstück führen würden.
Diese Varianten können aber vor dem Hintergrund des Beschlusses des Bauausschusses nicht mehr weiterverfolgt werden, da sie mangels Linksabbiegespur keine Förderung seitens der Regierung von Schwaben mehr erhalten würden.
So entstand eine weitere bis dato nur verwaltungsinterne Planungsgrundlage einer Querungshilfe <u>südlich</u> der Einmündung der St.-Stefan-Straße. Zu ihrer Realisierung wäre auf dem Baugrundstück nunmehr nur noch ein Flächenerwerb von ca. 90 m² erforderlich.

Am 26.06.2017 fand in Stätzling schließlich eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Gesamtthematik statt; damals wurde der Bevölkerung auch vermittelt, dass ein förderfähiger Ausbau der Straße dazu führen würde, dass dann die aktuell gültige Tonnagebeschränkung fallen würde. Dies hat erwartungsgemäß zu großen Widerstand geführt.

2. <u>Einbindung der denkmalgeschützten Kapelle</u>

Die Belange der Denkmalpflege müssen im Bauantragsverfahren ohnehin berücksichtigt werden, da es sich um eine Bebauung in der Nähe eines Denkmals handelt.
Bereits beim ersten Gespräch der Bauverwaltung mit den Bauherren am 6.11.2017 wurde darauf hingewiesen, dass die Kapelle saniert werden muss. Zudem wurde klargestellt, dass eine Beweissicherung vor Baubeginn erforderlich sein wird. Schließlich

wurde auch thematisiert, dass Erschütterungen während der Bauarbeiten zum Schutz der Kapelle zu vermeiden sind.

Die aktuelle Planung berücksichtigt denkmalfachliche Belange bei der Fenstergestaltung der Südfassade. Darüber hinaus mussten die Gabionenwände, die die Terrassen einfassen, begrünt werden, um das Erscheinungsbild des Bauwerks nicht zu beinträchtigen.

Schließlich ist noch festzuhalten, dass auf den Flächen um das Kapellengrundstück herum keine baulichen Anlagen geplant wurden, so dass eine Zugänglichkeit der Kapelle von allen Seiten aus bestehen bleibt (z.B. für Sanierungsarbeiten).

Sämtliche Belange im Hinblick auf die Kapelle wurden im Baugenehmigungsverfahren folglich durch die Verwaltung selbst bereits berücksichtigt oder sind durch die Planung aktuell nicht betroffen.

3. **Verlegung der Bushaltestelle in den Ort**

Der Antrag weist auf eine Verlegung der Bushaltestelle auf die Höhe der Hausnummer 11 hin. Dieser Bereich ist selbst nicht Gegenstand der eingereichten Bauanträge. **Eine Baugenehmigung steht diesem Vorhaben also nicht im Wege.** Über eine Verlegung wird auf dem Verwaltungsweg oder im zuständigen Bauausschuss zu befinden sein.

Im Übrigen weist die Verwaltung noch auf Folgendes hin:

1. **Bindungswirkung des erteilten Vorbescheides**

Am 30.7.2015 wurde von der zuständigen Abteilung Bauordnung ein Vorbescheid für eine Bebauung des Baugrundstücks erteilt.

Dieser hatte folgendes zum Gegenstand:

Eine GRZ von 0,18 ist zulässig.
Eine GFZ von 0,36 ist zulässig.
Die Gebäude dürfen mit zwei Vollgeschossen und Flachdach errichtet werden.

Die Eingabeplanung hält sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Rahmens des Vorbescheides. Einzig die für eine Beurteilung nach § 34 BauGB nicht relevante Dachform der Planungen unterscheidet sich.

Eine nunmehr von den Räten möglicherweise angestrebte **Bauleitplanung auf dem Baugrundstück, die das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem Vorbescheid herabsenkt, würde Planschadensersatzansprüche, sowie Amtshaftungsansprüche auslösen.** Daher ist aus Sicht der Verwaltung dringend davon abzuraten.

2. Mögliche Konflikte der Bebauung mit dem Ortsentwicklungskonzept Haberskirch

Ein weiterer im Ortsentwicklungskonzept Haberskirch niedergelegter Punkt betrifft die Erhaltung des dörflichen Charakters des Ortsteils (Leitgedanke 2). Als mögliche Maßnahme wurde die Erstellung von **Leitlinien für eine Bebauung im Ortskern anvisiert, aber diese wurden noch nicht erstellt**. Anlass dieses Leitgedankens war die Genehmigung einer Bebauung des alten Schulhausgrundstücks, FlNr. 1420/2, Gem. Haberskirch, im Jahre 2015. Das Vorhaben wurde damals dem Planungs- und Umweltausschuss vorgestellt. Dieser sah von einer Bauleitplanung ab.

Die anhängige Planung läuft dem Leitgedanken des Ortsentwicklungskonzeptes nach Auffassung der Verwaltung nicht zuwider. Es werden lediglich Einzel- und Doppelhäuser realisiert, keine Mehrfamilienhäuser oder gewerblichen Vorhaben. Zudem weist die Bebauung im Vergleich zum alten Schulhausgrundstück eine deutlich geringere Dichte auf.

Abschließend wird darauf hingewiesen, **dass die Abteilung Bauordnung in den Ortsteilen mit Ortsentwicklungskonzepten routinemäßig die Abteilung Stadtplanung am Baugenehmigungsverfahren beteiligen wird, um so auf die Vorgaben der Konzepte frühzeitiger reagieren zu können.** Dies wurde als Reaktion auf den „Dringlichkeitsantrag“ in der Baukommissionssitzung im Dezember beschlossen. Eine rechtliche Verpflichtung der Baugenehmigungsbehörde dazu besteht freilich nicht. Dies erfolgt ausschließlich, um den Wünschen der Bürger, wie sie in den rechtlich unverbindlichen Ortsentwicklungskonzepten niedergelegt wurden, besser zur Durchsetzung verhelfen zu können. Dies kann letztlich aber nur über eine Vorlage im Gremium und einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen. Andere Mittel stehen rechtlich nicht zur Verfügung. Der damit verbundene Anstieg von dem Ausschuss vorzulegenden Bauanträgen ist daher unvermeidbar.

Anlagen:

1. Eingabeplanung gezeichneter Lageplan
2. Eingabeplanung Grundrissplanung Gesamtvorhaben
3. Eingabeplanung Ansichten Einzelhaus 1
4. Eingabeplanung Ansichten Doppelhaus
5. Eingabeplanung Schnitt Einzelhaus
6. Eingabeplanung Schnitt Doppelhaus
7. Eingabeplanung Ansicht Südost mit Freiflächengestaltung
8. Querungshilfe - nicht förderfähige Variante 1 Flächenerwerb 200 m²
9. Querungshilfe - nicht förderfähige Variante 2 Flächenerwerb 200 m²
10. Querungshilfe - förderfähige Variante Flächenerwerb 90 m²
11. Planung Vorbescheid
12. Genehmigungsplanung altes Schulhausgrundstück St.-Stefan-Straße 35