

Beschlussauszug

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Marktgemeinderates Mering vom 13.12.2018

Ö 8.5 Bebauungsplan Nr. 66 "Geßweinstraße" - Abwägung Nr. 5: Landratsamt
Aichach-Friedberg - Kreisbaumeister vom 28.11.2017

Status: öffentlich/nichtöffentlich **Beschlussart:** ungeändert beschlossen
Zeit: 18:30 - 22:37 **Anlass:** Sitzung
Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Ort: Mehrzweckhalle
Vorlage: 2017/1640-08 Bebauungsplan Nr. 66 "Geßweinstraße" - Abwägung Nr. 5:
Landratsamt Aichach-Friedberg - Kreisbaumeister vom 28.11.2017

Sachverhalt:

Inhalt der Stellungnahme:

Der Markt Mering möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 66, „Geßweinstraße“, an einem Gewerbestandort Baurecht für eine Wohnnutzung schaffen.

Das Gebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Mering.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt. Bei den umgebenden Bauflächen handelt es sich um Wohnbau- und gemischte Bauflächen. Im Osten grenzt das Gewerbegebiet an die freie Landschaft und an den Hörlgraben an.

Eine Reaktivierung von Brachflächen und die Nutzung des Bestandes werden als Maßnahme der Innenentwicklung grundsätzlich befürwortet. Das Konzept einer Innenhoflösung, das eine Abschottung über die nördliche Bebauung zur Hörmannsbergerstraße vorsieht, ist eine sinnvolle Lösung. Die Stärken dieses Konzeptes sollten jedoch verfolgt und standortbezogen ausgearbeitet werden.

Die in der Begründung unter „C.4. Ziele der Planung“ vermutlich angedachte Umnutzung der bestehenden Gebäudestrukturen sollte im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit unseren Ressourcen weiterverfolgt werden. Insbesondere das nordwestliche Gebäude könnte erhalten und aufgrund der Gebäudetiefe einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Das im Osten liegende Gebäude, das derzeit einer Einbindung des Hörlgrabens und der freien Landschaft in den Innenhof entgegensteht, könnte zugunsten einer neuen Bebauung weichen. Das neue Gebäude sollte sich auf den nördlichen Standort beschränken, um den Hörlgraben in den Innenhof zu integrieren. Eine Offenlegung des Hörlgrabens im Zentrum des Innenhofs würde die Aufenthaltsqualität erhöhen. Der im Süden geplante Spielplatz sollte zudem ins Zentrum rücken.

Um gesunde Wohnverhältnisse i.S.d. § 1 (6) BauGB sicherzustellen ist der Umgang mit der Hochwasserthematik des Hörlgrabens jedoch eine entscheidende Voraussetzung. Die Planung einer Tiefgarage in einem hochwassergefährdeten Gebiet ist nicht sinnvoll. Die Tiefgaragenabfahrt im Zentrum des Innenhofs ist, ungeachtet dessen, ungünstig gelegen und vermindert die Aufenthaltsqualität. Die teilweise Öffnung des Hörlgrabens im Süden des Geltungsbereichs trägt nur wenig zur Aufwertung des Gebietes bei. Die westliche Anbindung des Gewässerverlaufs (Geßweinstraße) erscheint nicht gelöst.

Die Bauleitplanung muss die Hochwasserthematik ausreichend betrachten. Gegebenenfalls sind entsprechende Gutachten zu erstellen und die Planung ist auf Grundlage dieser zu überarbeiten.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in Besitz von zwei verschiedenen Eigentümern. Der Eigentümer des nördlichen und östlichen Bestandsgebäudes möchte künftig Gebäude in Anlehnung an die jetzige Ausprägung der Bestandsgebäude zu Wohnzwecken nutzen. Ein Erhalt des nördlichen Gebäudes ist dabei möglich. Mit der Schließung der östlichen Flanke des Innenhofes durch ein neues Gebäude können Schalleinträge aus der nördlich benachbarten Hörmannsberger Straße in den Hofbereich wirksam unterbunden werden. Demnach wird an der baulichen Ausprägung in dieser Form auch weiterhin festgehalten.

Eine Offenlegung des Hörlgrabens im Innenhof ist infolge der geplanten Bebauung nicht möglich, diese wird ausschließlich im südlichen Teil des Grundstückes ermöglicht. Nachdem der zentrale Innenhof vorwiegend zur Abwicklung des (ruhenden) Verkehrs (Zufahrt, Tiefgarage, Fahrradstellplätze etc.) sowie als Standort für die Mülltonnen für das neue Wohnquartier erforderlich ist, soll der geplante Kinderspielfeld im Süden des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem offengelegten Hörlgraben angelegt werden.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wurden in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth entsprechende hydraulische Berechnungen und Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Hydraulischen Gutachten der Arnold Consult AG vom [25.10.2018](#) (ergänzt am [31.10.2018](#)) zusammengefasst. Neben der Umlegung des Hörlgrabens müssen mehrere, den Hochwasserabfluss beeinflussende Maßnahmen (Hochwasserschutzmauern, Hochwasserschutzverschluss inkl. redundant montierter Warnleuchte, Beton-Einlaufbauwerk, Gerinne mit partieller Offenlegung des Hörlgrabens, etc.) umgesetzt werden, die auch im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden.

Die Trassen der Ver- und Entsorgungsleitungen können überwiegend beibehalten werden. Die Konkretisierung hierzu erfolgt im Rahmen des nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Mit Schreiben vom [27.11.2018](#) (Az.: 4-4622-AIC-29868/2018) wurde seitens des Wasserwirtschaftsamtes mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken mehr gegen die Planung bestehen, da mit Umsetzung der im „Hydraulischen Gutachten für den Hörlgraben im Bereich des ehemaligen Polytech-Geländes in Mering“ der Arnold Consult AG vom [25.10.2018](#) (ergänzt am [31.10.2018](#)) empfohlenen Hochwasserschutzmaßnahmen nachweislich keine Verschlechterungen für die Unter- und Oberlieger bei einem Hochwasserereignis HQ₁₀₀ zu erwarten sind und auch das Bauvorhaben selbst durch Schutzmauern hochwassersicher errichtet werden kann.

Um die Hochwassersicherheit für die im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen auch planungsrechtlich zu gewährleisten, wird für das überplante Areal im Bebauungsplan Nr. 66 ein Baurecht mit Bedingungen festgesetzt (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Eine Bebauung zu Wohnzwecken darf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes demnach erst dann erfolgen, wenn der Gewässerausbau des Hörlgrabens und die damit in Verbindung stehenden wasserrechtlichen Maßnahmen (Hochwasserschutzmauern, Hochwasserschutzverschluss inkl. redundant montierter Warnleuchte, Beton-Einlaufbauwerk, Gerinne mit partieller Offenlegung des Hörlgrabens, etc.) endgültig umgesetzt und nachweislich funktionsfähig sind. Vor Umsetzung dieser Hochwasserschutzmaßnahmen ist somit keine bauliche Entwicklung zu Wohnzwecken innerhalb des Plangebietes zulässig.

Die Konkretisierung der Umsetzung der Maßnahmen zum Hochwasserschutz erfolgt im Rahmen eines nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Auf die wesentlichen und im nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren auch mit großer Sorgfalt zu betrachtenden Voraussetzungen bei der Umsetzung und dem fortlaufenden Betrieb der Hochwasserschutzmaßnahmen hat das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth in seiner fachlichen Wertung des hydraulischen Gutachtens („Vorstudie“) der Arnold Consult AG auch nochmals besonders hingewiesen (fachliche Wertung des WWA mit Schreiben vom [06.11.2018](#)).

Finanzielle Auswirkungen:

nein

ja, siehe Begründung

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 66 auf Grundlage der Ergebnisse des hydraulischen Gutachtens inhaltlich fortzuschreiben und an die erforderlichen Maßnahmen anzupassen sowie ein Baurecht mit Bedingungen in die textlichen Festsetzungen zu „Art der baulichen Nutzung“ in den Bebauungsplan Nr. 66 aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0