

BESCHLUSSVORLAGE STADTRAT

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 für den Bereich beiderseits der Friedenstraße zwischen Nor-dendstraße und Gröbenzeller Straße

hier: a) Beschlussfassung über die während der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen

b) Fassung des Billigungsbeschlusses

Beratungsfolge

	Planungs- und Umweltausschuss	öffentlich
22.03.2018	Stadtrat	öffentlich

Beschlussvorschlag

1. Vom Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 wird Kenntnis genommen.
2. Die vom Planungs- und Umweltausschuss gefassten Einzelbeschlüsse zu den Anregungen und Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt. Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert und erhält das Plandatum 13.03.2018.
3. Der Bebauungsplan Nr. 49 für den Bereich beiderseits der Friedenstraße zwischen Nordendstraße und Gröbenzeller Straße mit Begründung in der Planfassung vom 13.03.2018 wird gebilligt.
4. Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 49 gem. § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut einzuholen.

Abstimmungsergebnis Vorberatung PUAS 13.03.2018: 13 : 0

Vorschlagsbegründung

Die Wiederaufnahme des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 49 wurde im Herbst 2016 beschlossen und eine Überarbeitung des Plankonzeptes einschließlich ergänzender Ziele für die Anpassung der Planung beauftragt. Nach der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung zu den grundsätzlichen Planungszielen im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wurde der neue Bebauungsplanentwurf in der Sitzung am 21.03.2017 gebilligt.

Anschließend wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 05.04.2017 bis einschließlich 05.05.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.03.2017 um Abgabe ihrer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

In der Planungs- und Umweltausschusssitzung am 18.07.2017 wurde hierzu ein Zwischenbericht gegeben. Zudem wurde zu einzelnen für die weitere Planung relevanten Eckpunkten eine Vorberatung durchgeführt. Im Rahmen dieser Vorberatung sprach sich die Mehrheit dafür aus, an der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten innerhalb des reinen Wohngebietes nicht festzuhalten (9 : 4). Ebenso wurde eine Änderung hinsichtlich der maximal zulässigen Grundflächen grundsätzlich befürwortet (ebenfalls 9 : 4), so dass eine Umverteilung von Grundflächen innerhalb der Baugrundstücke in einem gewissen Umfang zugelassen werden soll. Das Ergebnis dieser Vorberatung wurde bei der Vorbereitung der Abwägung einbezogen.

Folgende Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplan sind eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 08.05.2017 (siehe Anlage)

Ableitung vom Flächennutzungsplan

Es wird ausgeführt, dass der Geltungsbereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt ist.

Hierzu wird richtiggestellt, dass im Flächennutzungsplan der überwiegende Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche und nur die Grundstücke entlang der Gröbenzeller Straße sowie das ehemalige Pensionsgrundstück an der Nordendstraße als allgemeines Wohngebiet eingetragen sind. Da das Grundstück der ehemaligen Pension nach deren Abriss und der Neubebauung mit zwei Doppelhäusern im Bebauungsplan nunmehr als reines Wohngebiet ausgewiesen wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Festsetzungen durch Planzeichen

3.4 Zahl der Vollgeschosse

Es wird die Frage gestellt, warum noch immer die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt wird, wenn gleichzeitig die maximale Wandhöhe festgesetzt wird. Ein Verzicht auf diese Festsetzung würde u. a. der Vereinfachung dienen.

Hierzu ist festzustellen, dass die maximale Zahl der Vollgeschosse ein eigenständiges Kriterium des Bebauungsplanes ist, um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren. Hier handelt es sich um die Überplanung eines Altbaugbietes, das sich im Bereich der Friedenstraße mit zwei und ent-

lang der Gröbenzeller Straße mit maximal drei Vollgeschossen entwickelt hat. Dies nimmt der Bebauungsplan auf und legt dieses Maß als Obergrenze fest. Es wird vorgeschlagen, daran festzuhalten.

3.5 und 3.6 Höhenbezugspunkt

Seitens des Landratsamtes wird vorgebracht, dass die Lage des Höhenbezugspunkts genau angegeben werden sollte.

Hierzu ist festzustellen, dass die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Regelung in den angrenzenden Bebauungsplangebieten mit der entsprechenden Regelung (Bezugspunkt = Straßenoberkante vor dem Baugrundstück) im Vollzug keine Probleme bereitet hat. Grundsätzlich bestehen aber auch keine Bedenken, die Regelung hier etwas anders zu formulieren. Der Vorschlag des Landratsamtes „mittig von der langen Grundstücksseite“ erscheint hier nicht klarer. Daher wird vorgeschlagen, die Regelung insoweit zu ergänzen, dass Bezugspunkt die „Straßenoberkante mittig vor dem Baugrundstück“ ist.

6.3 Fahr- und Leitungsrechte

Der Hinweis des Landratsamtes, wonach der Begriff „grunddienstlich“ eindeutig benannt werden sollte, kann im Bebauungsplan umgesetzt werden. Es wird vorgeschlagen, die Festsetzung diesbezüglich zu ergänzen (durch Grund- und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten rechtlich zu sichern).

6.4 Anordnung Garagen und Carports

Das Landratsamt schlägt eine Ergänzung der Regelung zur Garagen- und Carportanordnung vor, so dass diese statt „jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze“ ergänzt wird auf „nicht hinter der Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze bis zu den Grundstücksgrenzen“. Zudem wäre die Anwendung der Festsetzung bei Eckgrundstücken zu erläutern.

Hierzu ist zu bemerken, dass die bisherige Formulierung durchaus ausreichend erscheint und die Ergänzung „bis zur Grundstücksgrenze“ hier keine eindeutige Verbesserung bringt. In der Begründung werden ergänzende Ausführungen aufgenommen, um zu erläutern, dass die befestigten Flächen begrenzt und der rückwärtige Gartenbereich von Garagenbauten freigehalten werden soll. Für die Anwendung der Regelung auf die Eckgrundstücke wird vorgeschlagen, die Formulierung um den Zusatz „bezogen auf die Friedenstraße bzw. auf die Nordendstraße oder Gröbenzeller Straße, soweit das Grundstück darüber erschlossen ist“, zu ergänzen.

6.6 max. Wandhöhe Garage

Zur Empfehlung des Landratsamtes, bei der Festlegung der Garagenwandhöhe eine Formulierung wie in Art. 6 Abs. 5 BayBO (im Mittel) zu verwenden, wird Folgendes ausgeführt:

Die max. Wandhöhe von 3 m für Garagen ist im Plangebiet als Obergrenze vorgesehen. Dies entspricht auch der Regelung in den angrenzenden Gebieten. Es wird vorgeschlagen, die Formulierung eindeutiger zu fassen und zwar „Die Wandhöhe von Garagen darf traufseitig 3 m nicht überschreiten.“.

Naturschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht. Es wird festgestellt, dass mindestens 15 der 35 zu erhaltenden Bäume bei Ausnutzung der festgesetzten

Baugrenzen nicht zu erhalten sein werden. Sollen diese Bäume erhalten bleiben, sind die Baugrenzen außerhalb der Kronentraufen (Schutzbereich = Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) festzusetzen. Außerdem wird bemängelt, dass alle Bäume gleich groß dargestellt sind, wohingegen die Darstellung der tatsächlichen Größen der Kronentraufen (*Hinweis: senkrechte Projektion der Baumkronenaußenseiten auf den Erdboden*) wegen der Ausdehnung des Wurzelbereiches entscheidend sind. Soll das Kleinklima durch den zahlreichen Baumbestand verbessert werden, ist eine bessere Berücksichtigung des bestehenden Baumbestandes notwendig.

Hierzu ist Folgendes auszuführen: Die Durchgrünung des Gebietes ist hier vor allem auch ein städtebauliches Ziel. Dies soll einerseits den Charakter der Altbausiedlung erhalten und zu einem guten Ortsbild beitragen. Gleichzeitig ist die Durchgrünung auch positiv für das Kleinklima. Bei der Überplanung des Gebietes muss die Ausgangslage berücksichtigt werden. Das Baurecht auf den Grundstücken im Plangebiet ist bereits vorhanden. Die vorhandenen Bäume sind bisher nicht geschützt, so dass aktuell noch sämtliche Bäume gefällt werden dürften, auch wenn sie keiner Baumaßnahme im Wege sind. Die heute vorhandene gute Durchgrünung soll bezogen auf das gesamte Gebiet erhalten bleiben. Nachdem eine Neubebauung auf den verschiedenen Grundstücken im Plangebiet ggf. auch erst in Jahrzehnten erfolgt, werden größere Bestandsbäume auch nahe zu den Baugrenzen festgesetzt, so dass sie durchaus einen langjährigen Schutzstatus haben können. Je nach konkreter Baumaßnahme ist eine Beseitigung im Falle eines Neu- oder Anbaus auch nicht zwingend. Die Alternative wäre, um vorhandenes Baurecht nicht zu entziehen, die Bäume nahe den künftigen Baugrenzen nicht mehr festzusetzen und aus der Planung herauszunehmen. Damit würde aber auch die im Falle einer Fällung direkt erforderliche Ersatzpflanzung wegfallen. Zudem ist im Bebauungsplan eine Mindestpflanzung von einem Baum je 250 m² Grundstücksfläche vorgesehen, die die Durchgrünung des Gebietes mit Bäumen auf Dauer sicherstellen soll. Damit sind auf einigen Grundstücken mehr Bäume zu pflanzen, als heute vorhanden sind. Bei dieser Mindestbepflanzung kann die Festsetzung insoweit ergänzt werden, dass auch diese Bäume zu erhalten sind. Es wird vorgeschlagen, die baugrenzennahen Bäume weiterhin festzusetzen. Falls es zu einer Fällung kommt, soll zudem ergänzt werden, dass vom Standort ausnahmsweise abgewichen werden kann, wenn die grünordnerische Absicht gewahrt bleibt.

Hinsichtlich der Darstellung der Bäume wird darauf hingewiesen, dass in der Planzeichenverordnung nur ein Baumsignat vorgegeben wird; unterschiedliche Größendarstellungen sind dort nicht vorgesehen. Auch könnte mit einer differenzierten Größendarstellung nur der aktuelle Zustand abgebildet werden. Im Hinblick auf die lange Geltungsdauer eines Bebauungsplanes würde der Bestand an Bäumen, z. B. in zehn oder zwanzig Jahren, nicht mehr der heutigen Planung entsprechen. Nicht nur durch Wachstum, sondern auch durch Ersatzpflanzungen im Falle von Krankheiten oder Sturmschäden ändert sich der Kronenumfang von Bäumen. Daher wird eine entsprechend unterschiedliche Plandarstellung nicht vorgeschlagen.

Immissionsschutz

Die erbetene Klarstellung, dass die „schallabgewandte Seite“ auf die Gröbenzeller Straße bezogen ist, kann ergänzt werden.

Abfallrecht

Es werden keine Bedenken vorgebracht, da die in Puchheim erfassten, ehemaligen Gruben vom Plangebiet nicht berührt werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung aller Altstandorte im Landkreis Fürstentum Bruck noch nicht durchgeführt wurde.

Kreisstraßen / Straßenbau

Es bestehen keine Einwände gegen die Planung, wenn für die Grundstücke an der Kreisstraße Sichtdreiecke nach RAST mit 70 x 3 m für den Einmündungsbereich festgesetzt werden. Diese sind von jeglicher Bebauung, von Zäunen und Bepflanzung höher als 0,80 m freizuhalten. Zudem müssen Einfahrtstore mindestens 5 m Abstand zur Grenze aufweisen, das Oberflächenwasser darf nicht auf öffentlichen Grund abgeleitet werden usw.. Für die Einmündung in die Nordendstraße wird die Festsetzung von Sichtdreiecken empfohlen.

Die Sichtdreiecke befinden sich größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches. Da sich diese zudem durch andere fachliche Anforderungen ändern können (z.B. aufgrund einer Geschwindigkeitsänderung), wird vorgeschlagen, die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich zur Gröbenzeller Straße nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen und die Hinweise entsprechend zu ergänzen. Die Ausweisung der Bauräume auf den Eckgrundstücken ist von den Sichtdreiecken nicht betroffen. Bei der Nordendstraße werden Sichtdreiecke für entbehrlich gehalten, da es sich dort um eine Spielstraße handelt.

Sonstiges

Aus ortsplanerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung und auch seitens des Wasserrechts, des Straßenverkehrsamtes sowie hinsichtlich der Kreisgrundstücke werden keine Einwände vorgebracht.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der Verwaltung wird gebilligt; der Bebauungsplan ist entsprechend zu ändern bzw. zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 31.03.2017

Seitens der Regierung wird mitgeteilt, dass das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Behindertenbeirat, Mail vom 17.04.2017

Der Behindertenbeirat erklärt, dass die bestehende Bebauung in der Regel nicht mehr als zwei Wohneinheiten pro Gebäude enthält, weshalb sich hier keine Anforderungen bezüglich der Barrierefreiheit ergeben. Bei dem Grundstück FlNr. 1770/17 (Friedenstraße 42/Ecke Gröbenzeller Straße) wird allerdings zu prüfen sein, inwieweit der Art. 48 Abs. 1 BayBO zur Anwendung kommen muss. Zur frühzeitigen Darstellung sollte man einen Hinweis auf diesen Artikel aufnehmen.

Hierzu kann bestätigt werden, dass bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen in einem Geschoss barrierefrei erreichbar sein müssen, was sich auch auf bestimmte Räume in diesen Wohnungen erstreckt (z. B. Wohn- und Schlafräume). Dies betrifft das genannte Eckgrund-

stück auf jeden Fall (voraussichtlich 17 Wohnungen) und ebenso alle Neubauten im übrigen Plan-
gebiet mit mindestens drei Wohnungen. Der Anregung des Behindertenbeirats, den Hinweis auf
die Anforderungen an die Barrierefreiheit in den Bebauungsplan aufzunehmen, kann nachgekom-
men werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der Verwaltung wird gebilligt; der Bebauungsplan ist entsprechend zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Amperverband, Schreiben vom 12.04.2017

Es wird mitgeteilt, dass die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes trinkwasser- und
abwassertechnisch über die öffentlichen Trinkwasserleitungen und Schmutzwasserkanäle des Amper-
verbandes erschlossen sind. Es werden zudem Hinweise zur Realisierung von Bauvorhaben gegeben
und auf das nach dem Trennsystem aufgebaute Entwässerungsverfahren hingewiesen.

Diese Hinweise sind im Bauvollzug zu beachten. Es wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan noch
um einen Hinweis auf das Trennsystem zu ergänzen.

Beschlussvorschlag

*Die Stellungnahme der Verwaltung wird gebilligt; der Bebauungsplan ist um einen entsprechenden
Hinweis zu ergänzen.*

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

SWM Infrastruktur Region GmbH, Schreiben vom 05.05.2017

Es wird mitgeteilt, dass bezüglich der textlichen Festsetzungen keine Einwände bestehen. Das Gebiet
ist an das Erdgasversorgungsnetz der Stadtwerke München angeschlossen. Zudem wird auf Schutz-
vorgaben für die Erdgasversorgungsanlagen hingewiesen.

Es wird vorgeschlagen, einen Hinweis bezüglich der Nichtüberbauung von bestehenden Ver- und
Entsorgungsanlagen aufzunehmen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der Verwaltung wird gebilligt; der Bebauungsplan ist entsprechend zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Wasserwirtschaftsamt, Schreiben vom 18.04.2017

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes werden ergänzende Hinweise zur Beseitigung von Abwasser
und Niederschlagswasser gegeben (z. B. zum Trennsystem und der nur eingeschränkten Möglichkeit
von Sickerschächten und Sickerrohren bei hohen Grundwasserständen).

Es wird vorgeschlagen, diese unter den Hinweisen zu ergänzen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der Verwaltung wird gebilligt; die Hinweise sind entsprechend zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Bayernwerk AG, Schreiben vom 03.04.2017

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn durch das Bauvorhaben der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlage nicht beeinträchtigt werden.

Hierzu wird darauf hingewiesen, dass die Berücksichtigung der Anlagen im Rahmen des Bauvollzugs unverändert erfolgen muss.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im Bauvollzug zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 27.04.2017

Es wird darauf hingewiesen, dass die Telekommunikationsstruktur bereits vorhanden und bei Grabungen die Kabelschutzanweisung zu beachten ist. Es wird zudem darum gebeten, folgende fachliche Festsetzung aufzunehmen: „In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.“ Des Weiteren werden Hinweise zu Baumpflanzungen gegeben.

Hierzu ist festzustellen, dass die Friedenstraße bereits ausgebaut ist und aufgrund des Bebauungsplanes weder neue Straßen noch Gehwege vorgesehen sind. Daher würde eine entsprechende Festsetzung ins Leere gehen. Die übrigen Hinweise sind im Bauvollzug zu beachten.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist im Bauvollzug zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Alle weiteren beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben dem Bebauungsplanentwurf ohne Einwände zugestimmt bzw. haben keine Stellungnahme hierzu abgegeben. Bei den Beteiligten, die keine Stellungnahme abgegeben haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bauleitplan nicht berührt werden.

Öffentlichkeit

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ging nur für die Eigentümer eines Grundstücks eine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf ein:

Rechtsanwälte Wagensonner, Schreiben vom 05.05.2017 und 03.07.2017 (siehe Anlage)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Stellungnahme vom 05.05.2017 abgegeben. Darin wurde auch auf das Schreiben vom 07.02.2017 verwiesen, das im Rahmen der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 21.03.2017 vorgelegt und beraten wurde. Nach einer Besprechung am 22.06.2017 wurde noch das Schreiben vom 03.07.2017 einge-

reicht. Die Schreiben vom 05.05. und 03.07.2017 wurden bereits zur Planungs- und Umweltausschusssitzung am 18.07.2017 im Rahmen des Zwischenberichts und der Vorberatung von einzelnen Punkten vorgelegt.

Nachfolgend werden die Schreiben jeweils nur auszugsweise bzw. zusammengefasst wiedergegeben; hinsichtlich der vollständigen Erläuterungen wird auf diese Schreiben verwiesen. Zur besseren Orientierung wurde die Nummerierung aus den Schreiben übernommen.

Zum Schreiben vom 05.05.2017:

1. Ausgangslage

Zunächst wird die Ausgangslage erläutert, wobei u.a. Folgendes ausgeführt wird:

Die derzeitige Bebauung des Grundstücks Friedenstraße 16 umfasst ein Vordergebäude mit GRZ 0,13 und GFZ 0,26. Die im Plangebiet vorhandene/prägende Bebauung liegt zwischen GRZ 0,18 und 0,29 sowie zwischen GFZ 0,36 und 0,64. Es wird erläutert, dass es sich bei den zahlreichen Bestandsgebäuden mit sehr großen Grundflächen nicht um Ausreißer handelt, welche die Umgebung nicht prägen. Die in der Übersicht genannten Grundstücke (Anlage 1) sind alle mit Gebäuden bebaut, deren Grundfläche das planerisch festgesetzte Maß deutlich überschreitet. Diese sind entgegen den Aussagen der Stadt nicht nur bei Gebäuden mit lediglich E+D-Bebauung zu finden (Anlage 2).

Im Plangebiet ist eine Vielzahl von Mehrparteien-/Mehrfamilienhäusern vorhanden, die gem. Anlage 2 über fünf bis sieben Wohneinheiten verfügen. Die im Bebauungsplan festgelegte maximale Anzahl an Wohneinheiten lässt weit überwiegend lediglich ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zu. Im Bestand sind Wand- und Firsthöhen vorhanden, die über das im Bebauungsplan festgelegte Maß deutlich hinausgehen (Anlage 3). Eine Annahme von einzelnen Ausreißern verbietet die erhebliche Zahl an höheren Bestandsgebäuden.

Durch die Bestandsbebauung wird das derzeit im Plangebiet gem. § 34 BauGB vorhandene Baurecht definiert. Für das betroffene Grundstück mit einer Fläche von 1.140 m² bedeutet dies durchaus, bebaubare Grundflächen von bis zu 350 m² (entspricht GRZ 0,30) sowie eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung.

Die Ausgangslage für die Überplanung war eine detaillierte Bestandserhebung, um die Eigenarten des Gebietes herauszuarbeiten. Dabei war es wichtig, die bestehenden prägenden Merkmale zu ermitteln. Dabei ist festzustellen, dass es in einem über viele Jahrzehnte unbeplant entstandenen Gebiet kaum möglich ist, dass nicht bei verschiedenen Kriterien bei einzelnen Gebäuden Abweichungen vorliegen. Aufgrund des Einwandes wurde die Bestanderhebung nochmals überprüft. Das Ergebnis der Überprüfung ist zum einen, dass die genannten Werte teilweise nicht mit den erhobenen Daten übereinstimmen. Zum anderen werden die Abweichungen weiterhin als nicht prägend für das Gebiet angesehen. Daher wurden die Merkmale dieser Gebäude nicht als rahmengebend in den Bebauungsplan übernommen.

3. Einwendungen

Es wird ausgeführt, dass der Bebauungsplan das Baurecht auf den Grundstücken der Mandanten ganz erheblich reduziert und über die städtebaulichen Ziele auf unnötige und nicht begründbare Weise hinausgeht.

Der Bebauungsplan wird gerade deshalb aufgestellt, um die städtebaulichen Ziele umzusetzen. Bei der Überplanung geht es darum, den Bestand aufzunehmen und die weitere Bebauung auf Grundlage und innerhalb des Rahmens des prägenden Bestandes und seiner wesentlichen Merkmale zu entwickeln. Die durch die weitere Bebauung erfolgende Verdichtung des Gebietes soll angemessen und an den Bestand angepasst sein. Dabei ist es besonders wichtig, den Siedlungscharakter zu erhalten. Einer städtebaulichen Fehlentwicklung, z.B. durch eine übermäßige Nachverdichtung, soll entgegengesteuert werden. Die Siedlungsstruktur weist im Bereich des reinen Wohngebietes eine zweireihige Bebauung überwiegend in Form von Einzel- und Doppelhäusern auf. Dabei besteht eine gemischte Bebauung aus E+D- und E+I+D-Gebäuden, wovon die E+D-Gebäude meist eine größere Grundfläche aufweisen. Beide Gebäudearten sollen im Plangebiet weiterhin zulässig sein. Durch die Aufnahme dieses Bestandes soll eine städtebaulich verträgliche Entwicklung sichergestellt werden.

a) Erfordernis

Die gem. § 1 Abs. 3 BauGB geforderte Erforderlichkeit für den Bebauungsplan ist nicht ersichtlich. Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig bebaut. Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch die vorhandene Bebauung festgelegt bzw. definiert (§ 34 BauGB).

Hierzu ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich der Friedenstraße für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Vorhandensein eines Altbaugebietes, aus dem sich – solange es nicht überplant ist – Art und Maß der Nutzung aus der näheren Umgebung ergibt, schließt das Erfordernis einer Überplanung nicht aus. Das Gebiet ist auch noch nicht nahezu vollständig bebaut. Zwar weisen bis auf zwei Grundstücke alle Grundstücke eine Bebauung auf, aber ein Großteil der Grundstücke hat noch mehr oder weniger große Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich einer zukünftigen Bebauung. Teilweise besteht die Möglichkeit einer zusätzlichen oder ergänzenden Bebauung. Aber auch durch den Abriss des Altbestandes, der entweder zu klein, zu alt oder nicht mehr zeitgemäß ist oder in einigen Jahren sein wird, kann es zu einer Neubebauung kommen. Dies zeigt sich auch gerade auf dem Grundstück Friedenstraße 16, bei dem ein im Jahr 1975 genehmigtes Wohnhaus abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden soll. Aber auch in Bezug auf An- und Umbauten besteht ein nicht unerhebliches Potential an Veränderungen für die Zukunft. Auch die Sicherung und Gestaltung von Freiflächen bedarf einer Steuerung. Um hier die städtebauliche Struktur und Eigenart des Wohnquartiers zu erhalten und gesteuert weiterzuentwickeln, aber auch um die Qualität des Gebiets für die Bewohner zu sichern, ist eine Überplanung nunmehr notwendig. Ziel ist es auch, insbesondere im Zuge der weiteren Verdichtung, dem Entstehen städtebaulicher Konflikte entgegenzuwirken.

b) Überplanung, Interessenabwägung, Nutzungsdichte

Soweit die Stadt eine weitere Steigerung des Baurechts verhindern will, steht es ihr prinzipiell frei, dieses Ziel durch eine Überplanung zu verwirklichen. Die privaten Interessen der betroffenen Eigentümer sind bei der durchzuführenden Interessenabwägung von erheblichem Gewicht. Für die große Mehrzahl der betroffenen Eigentümer bedeuten die planerischen Festsetzungen den Verlust von teilweise erheblichem Baurecht und damit einen Eingriff in das verfassungsrechtlich geschützte Eigentum. Die derzeit im unmittelbaren Umfeld des Grundstücks der Mandanten vorhandene Bebauung weist Grund- und Geschossflächenzahlen auf, die die planerisch festgesetzten Werte deutlich überschreiten. Auf Grundlage einer Zulässigkeitsprüfung gem. § 34 BauGB wäre derzeit eine GRZ von bis zu 0,30 und eine GFZ von bis zu 0,60 zulässig. Im Bestand ist es gerade nicht so, dass die vorhandene

ne Bebauung, soweit sie die planerisch vorgesehenen Grundflächen überschreitet, sich durch eine nur eingeschossige Bauweise im Sinne der Festsetzung 3.2 des Bebauungsplanes auszeichnet. Die Festsetzung einer bebaubaren Grundfläche von 280 m² würde eine deutliche Reduzierung des zustehenden Baurechts bedeuten, woran auch die Festsetzung 3.2 nichts ändert.

Unabhängig davon, dass die GRZ und die GFZ nicht als entscheidend für das Einfügen anzusehen sind, bildet diese die Bebauungsdichte gerade im Hinblick auf die ermittelte Eigenart der Umgebung mit der gemischten Bebauung aus flächigen E+D-Gebäuden mit in der Höhe reduzierten Bauvolumen und mit E+1+D-Gebäuden mit kleineren Grundflächen nicht vollständig ab. Diese wurde daher lediglich als Hilfskriterium herangezogen; einzelne Werte auf kleinteilig herausgeteilten Grundstücken bilden nicht das Einfügekriterium. Hinsichtlich der absoluten Grundfläche gibt es im WR nur im nördlichen Bereich zwei Gebäude, die bei einer Gebäudeentwicklung mit E+1+D eine erheblich größere Grundfläche aufweisen. Diese Gebäude werden als nicht prägend angesehen; seit ihrer Genehmigung Anfang der 70er Jahre sind keine weiteren Gebäude in dieser Form im Plangebiet mehr entstanden. Aber auch diese halten z.B. aufgrund eines größeren Grundstücks bzw. einer nur kleinen Bebauung in zweiter Baureihe insgesamt die Grundflächen bezogen auf die übliche zweireihige Bebauung der Umgebung ein.

Unter Einbeziehung der beiden Baureihen kann auf dem betroffenen Grundstück wie auch auf jedem Grundstück in der näheren Umgebung dieses Grundstücks das gleiche Nutzungsmaß umgesetzt werden, wie es auch im Bestand im Hinblick auf die unterschiedlichen Gebäudeformen schon vorhanden ist. Die Umsetzung einer GRZ von 0,30 und einer GFZ von 0,60 ohne Rücksicht auf den Bestand in Form einer Bebauung mit E+1+D (II) würde den Charakter der Siedlung und damit auch ihre Eigenart erheblich verändern. Im Übrigen ist es bei einer Bebauung mit E+D mit dem Dachgeschoss als zweitem Vollgeschoss entsprechend der vorgesehenen Bebauungsregelung durchaus so, dass damit eine GRZ von 0,30 und eine GFZ von 0,60 umgesetzt wird.

Weiter ist anzumerken, dass auch bei den privaten Belangen nicht pauschal davon ausgegangen werden kann, dass bei allen betroffenen Eigentümern und Bewohnern in dem Gebiet ein Interesse an einer entsprechend verdichteten Bebauung vorhanden ist. Auch die Belange der im Gebiet Ansässigen sind zu berücksichtigen und haben dabei ein nicht unerhebliches Gewicht.

Hinsichtlich der E+D-Bebauung wurde bereits in der Besprechung am 22.06.2017 klargestellt, dass es sich hierbei nicht um eine eingeschossige Bebauung im Sinne maximal eines Vollgeschosses handelt. Die Definition des E+D-Gebäudes mit der vergrößerten Grundfläche erfolgt über die zulässige Wandhöhe. Diese Gebäude sollen im Gegensatz zur zweigeschossigen Bebauung (II) mit 6,5 m nur eine Wandhöhe von maximal 4,5 m aufweisen. Das Dachgeschoss kann, muss aber nicht, als zweites Vollgeschoss ausgebildet werden.

c) Ermittlung des Baurechts

Das vorbeschriebene, derzeit gegebene Baurecht hat die Stadt im Rahmen ihrer Bauleitplanung genau zu ermitteln und gegen die öffentlichen Belange unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des Gleichheitsgebotes gerecht abzuwägen. Da seitens der Stadt davon ausgegangen wird, dass größere Grundflächen im Bestand nur einhergehend mit einer eingeschossigen Bebauung vorhanden sind, muss davon ausgegangen werden, dass das derzeit gegebene Baurecht und damit die Eigentumspositionen der Grundstückseigentümer nur unzureichend ermittelt wurden.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage einer umfassenden Bestandserhebung entwickelt. Dies ist gerade für „Altbaugebiete“ eine notwendige Voraussetzung, um das Gebiet überhaupt

überplanen zu können. Gerade im Zusammenhang mit dem Planungsziel, dass die vorhandene Struktur und der Gebietscharakter aufgenommen und gesichert werden sollen und sich künftige Vorhaben hier städtebaulich einfügen sollen, war dies die Grundlage für das Planungskonzept. Wie schon dargelegt, nimmt der Bebauungsplan die vorhandene E+D-Bebauung als eine der Eigenarten des Gebietes auf und setzt diese durch die vergrößerte Grundfläche für entsprechende Gebäude um. Die im Plangebiet vorhandenen E+D-Gebäude liegen im Rahmen der festgesetzten Grundfläche plus 30 %.

d) Grundflächen, Höhen und Zahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung einer bebaubaren Grundfläche von 280 m² stellt ebenso wie die Festsetzung von maximalen Wand- und Traufhöhen (6,5 m und 10 m) nicht nur eine nicht erforderliche Reduzierung des vorhandenen Baurechts und damit einen Verstoß gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, sondern auch einen Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz dar. Die bebaubare Fläche wurde überwiegend in zwei Bauräume zu je 140 m² aufgeteilt, vielfach sind jedoch auch größere Bauräume festgesetzt. Eine unzulässige Ungleichbehandlung stellen diese unterschiedlichen Festsetzungen deshalb dar, weil der Bebauungsplan über die Größe der Bauräume auch die jeweils zulässige Anzahl von Wohneinheiten festsetzt und nur einzelnen Eigentümern die Realisierung von mehr als drei Wohneinheiten pro Grundstück gestattet werden soll. Zusammenfassend wird festgestellt, dass eine Festsetzung von maximal zulässigen Wohneinheiten zur Erreichung der städtebaulichen Ziele in keiner Weise erforderlich ist, dies insbesondere nicht auf eine Art und Weise, wie sie – aufgrund der ungleichen und willkürlichen Verteilung von Bauräumen und damit Wohneinheiten – mit dem Gleichheitsgebot nicht in Einklang zu bringen ist. Die Stellplatzproblematik kann durch die Festsetzung entsprechend nachzuweisender Stellplätze und die Zulassung von Tiefgaragen gelöst werden. Familiengerechte Wohnungsgrößen sind ebenfalls über entsprechende Festsetzungen regelbar.

Zu der im Rahmen einer Besprechung mitgeteilten Möglichkeit, die zulässige Grundfläche (in einem gewissen Rahmen) zwischen den beiden Bauräumen hin und her zu verschieben, wird darauf hingewiesen, dass dies die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht gestatten und entsprechend nachzubessern wären.

Hinsichtlich der im Gebiet vorhandenen Mehrfamilienhausbebauung wird darauf hingewiesen, dass die zur Verfügung gestellte Zusammenstellung überprüft wurde. Nach den vorhandenen Baugenehmigungen gibt es im gesamten Bereich des reinen Wohngebietes drei Mehrfamilienhäuser. Zudem besteht noch ein sog. Quattrohaus mit vier Wohneinheiten. Bis auf ein Mehrfamilienhaus mit einer Grundfläche von unter 140 m² und fünf Wohneinheiten liegen alle Gebäude im Rahmen der bisher enthaltenen Regelung zur maximalen Wohnungsanzahl. Bei den weiter genannten Gebäuden hat ein Abgleich mit den dort gemeldeten Personen keinen Hinweis ergeben, dass dort abweichend von den Baugenehmigungen mehr Wohnungen vorhanden sind.

Hinsichtlich der Grundflächenverschiebung wurde bereits in der Besprechung am 22.06.2017 klar gestellt, dass diese im ausgelegten Entwurf noch nicht enthalten war. Bei der vorherigen Besprechung (27.03.2017) ging es um die Möglichkeit, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens den Wunsch nach einer anderen Verteilung der Grundfläche auf dem Grundstück an der Friedenstr. 16 einzubringen, so dass dies dann im Rahmen der Abwägung dem Stadtrat vorgelegt werden kann.

Über die Möglichkeiten von Änderungen bei der Grundflächenverteilung und der Wohnungszahlbegrenzung wurde im Rahmen einer Vorabklärung in der Planungs- und Umweltausschusssitzung

zung am 18.07.2017 beraten. Hierauf wird im Rahmen der nachfolgenden ergänzenden Stellungnahme eingegangen.

Hinsichtlich der Wand- und Traufhöhen ist festzustellen, dass es mit dem Doppelhaus an der Friedenstraße 31/33 einen deutlichen Ausreißer gibt (z. B. Firsthöhe 12,6 m). Bei der Wandhöhe bildet das Pultdachhaus an der Friedenstraße 34 als untypisches Gebäude den größten Ausreißer im Gebiet (Wandhöhe auf der Wohngebäudeseite 9,16 m = Gesamthöhe). Im Übrigen gibt es kleinere Abweichungen bei Einzelgebäuden. Hinsichtlich der Wandhöhe beziehen sich diese häufig nur auf eine Gebäudeseite oder auf zurückgesetzte Gebäudeteile. Daher wird vorgeschlagen, an den entsprechenden Festsetzungen festzuhalten.

e) Bauliche Gestaltung, Dachformen

Im WR-Gebiet sollen für Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer zulässig sein. Unter welchen Voraussetzungen bzw. wann eine Ausnahme hiervon möglich sein soll, wird nicht definiert, weshalb diese Ausnahmeregelung in dieser Form unzulässig ist.

Zur Ausnahme hinsichtlich der Dachformen wird Folgendes ausgeführt: Neben den allgemein zulässigen Sattel- und Walmdächern sind für das reine Wohngebiet im Bebauungsplanentwurf ausnahmsweise Pultdächer vorgesehen. Hier ist tatsächlich keine weitere Voraussetzung außer der vorgegebenen Dachneigung zwischen 15 und 25° definiert. Diesbezüglich wird zur Abwägung gestellt, hier ggf. weitere Vorgaben zu definieren oder die Ausnahmeregelung hinsichtlich der Pultdächer aus dem Bebauungsplan herauszunehmen.

Innerhalb des reinen Wohngebietes gibt es ein Einfamilienhaus mit Pultdach. Weitere Hauptgebäude mit Pultdach sind nicht vorhanden; alle übrigen Gebäude verfügen über ein Sattel- oder Walmdach. Das Pultdach ist damit ein Einzelfall und keine die Umgebung prägende Dachform. Seitens des Planungsverbandes wird eine Herausnahme der Ausnahmeregelung empfohlen.

Im Falle einer Beibehaltung müsste die Ausnahme näher definiert und begründet werden. Dabei wäre auch noch die Problematik der Wandhöhe auf der höheren Gebäudeseite zu lösen. Bei einer abweichenden Festlegung der Wandhöhe (Festsetzung derzeit: max. 6,5 m) auf der hohen Seite könnte die Wandhöhe dort einen der maximal zulässigen Gesamthöhe (10 m) entsprechenden Wert erreichen. Dies wäre auch im Hinblick auf die Belange der Betroffenen auf den Nachbargrundstücken abzuwägen.

Es wird vorgeschlagen, die Ausnahme hinsichtlich von Pultdächern aus der Festsetzung zur Dachform herauszunehmen.

Im Gegensatz zum WR-Gebiet sollen im WA-Gebiet auch begrünte Flachdächer zugelassen sein. Diese Ungleichbehandlung ist bei einer Betrachtung der tatsächlichen Begebenheiten und dem heutigen Stand der Bautechnik trotz der Tatsache, dass sich im Bestand tatsächlich lediglich ein Hauptgebäude ohne Sattel- und Walmdach findet, nicht einleuchtend. Es wird auf den Stand der Technik und die ökologischen Vorteile verwiesen. Der Belang des Klimaschutzes ist im Rahmen der Bauleitplanung zwingend zu beachten. Auch auf die besondere wasserwirtschaftliche Situation mit hohen Grundwasserständen wird verwiesen (z. B. Starkregenereignisse).

Im Bereich des reinen Wohngebietes mit kleinteiliger Bebauung wird als vorherrschende Dachform Satteldach in unterschiedlichen Ausformungen angesehen, ergänzt durch Walmdächer bzw. teilweise abgewalmte Dächer. Hier sind Flachdachgebäude gebietsfremd. Die vorhandenen Dachformen prägen in nicht unerheblichem Umfang auch gestalterisch den Siedlungscharakter und bilden

trotz ihrer unterschiedlichen Ausformungen mit verschiedenen Neigungen und Ausführungen ein harmonisches Ortsbild. Dass Flachdächer Stand der Technik sind, kann nicht dazu führen, dass sie in jedem Gebiet allgemein zugelassen werden müssen. Auch im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel wird die Zulassung von Flachdächern nicht als zwingend erforderlich angesehen. Es wird daher vorgeschlagen, entsprechend dem Bestand weiterhin als Dachform Satteldach und Walmdach festzusetzen.

f) Bebauungsplan nicht umsetzbar

Es wird festgestellt, dass die Tatsache, dass das Plangebiet praktisch voll umfänglich bebaut ist, auch dazu führt, dass der Bebauungsplan auf absehbare Zeit gar nicht umgesetzt werden kann. Dies führt zur Unzulässigkeit der Planung. Die zu überplanenden Grundstücke sind weitestgehend mit relativ neuwertigen bzw. sanierten Gebäuden bebaut. Mit einer flächendeckenden Einhaltung der geplanten Festsetzungen (GRZ, GFZ, Bauräume ggf. Zahl der Wohnungen) kann deshalb innerhalb der nächsten Jahrzehnte nicht gerechnet werden.

Die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes ist gegeben. Die getroffenen Festsetzungen bilden den Bestand im Gebiet ab. Auch wenn in einem Altbaugebiet, wie im Bereich der Friedenstraße, keine 100%ige Übereinstimmung aller Bestandsgebäude hergestellt werden kann, halten die meisten vorhandenen Gebäude im Plangebiet den im Bebauungsplan festgesetzten Rahmen ein. GRZ und GFZ sind als solche nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Die zulässigen Grundflächen und Gebäudehöhen lassen die beiden Gebäudetypen E+D und E+1+D im WR zu. Die Hauptgebäude liegen bis auf zwei innerhalb der Baugrenzen (bei der Friedenstraße 14a wird mit einem Abriss gerechnet, bei der Friedenstraße 39 ist ein späterer Ersatz durch ein größeres Gebäude nicht unrealistisch). Hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten hält nur ein Bestandsgebäude (Friedenstraße 18) die Vorgaben des Bebauungsplanes nicht ein. Auch unter Berücksichtigung einzelner Abweichungen bei den Höhen können die Grundzüge der Planung in den nächsten Jahrzehnten eingehalten werden.

Nach einer Besprechung am 22.06.2017, bei der auch verschiedene Unklarheiten ausgeräumt werden konnten, wurde die ergänzende Stellungnahme vom 03.07.2017 eingereicht.

1. Vergrößerte Grundflächen

a) Es wird ausgeführt, dass es nicht ersichtlich ist, unter welchen Voraussetzungen eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche möglich ist. Die Bezeichnung I+D und die Ausführungen im Textteil sind völlig unbestimmt. Es bleibt planerisch undefiniert, wie viele Voll-Geschosse im Dachbereich möglich sein sollen. Laut Mitteilung der Stadt wird unter dem Begriff I+D eine Bebauung verstanden, in welcher in das auf das Erdgeschoss aufsetzende Dach nochmals ein bis zwei Vollgeschosse integriert werden können. Der planerische Wille erlaubt ohne weiteres zwei, drei oder mehr Vollgeschosse, von denen dann lediglich alle bis auf eines im Dach untergebracht werden müssen. Dem Grundstückseigentümer, der Vollgeschosse in sein Dachgeschoss integriert, wird eine deutlich höhere Grundfläche zugestanden. Diese Ungleichbehandlung ist unzulässig und mit städtebaulichen Erwägungen nicht begründbar.

Hierzu ist klarzustellen, dass unter dem Begriff I+D nicht verstanden wird, dass im Dachgeschoss mehr als ein Vollgeschoss untergebracht werden kann. Seitens der Stadt wurde bei der Bespre-

chung am 22.06.2017 erläutert, dass das Dachgeschoss auch ein Vollgeschoss sein kann. Im Bebauungsplan ist vorgesehen, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Geschossfläche um 30 % erhöht werden kann, wenn ein Gebäude mit I+D entsprechend der Festsetzung A 3.5 errichtet wird. Ausgangspunkt, und durch diese Regelung nicht geändert, ist die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen in den jeweiligen Bauräumen. Die Rahmenbedingung für die Grundflächen-erhöhung ist dann die in A 3.5 festgelegte Wandhöhe von 4,5 m für entsprechende I+D-Gebäude. Die maximal zwei Vollgeschosse können somit auch in einem Gebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss untergebracht werden, wobei hierfür bei einer Wandhöhe bis 4,5 m die Grundfläche entsprechend vergrößert werden kann. Die Errichtung von zwei oder mehr Vollgeschossen im Dachgeschoss entspricht nicht dem planerischen Willen der Stadt. Ein zweites Vollgeschoss oder gar mehr Vollgeschosse im Dachgeschoss wären bei der festgesetzten maximalen Firsthöhe von 10 m auch kaum zu realisieren. Um die Bezeichnung I+D aber eindeutiger zu definieren, wird vorgeschlagen, die Regelung zu den Vollgeschossen (A 3.4) zu ergänzen und dort für „I+D“ maximal zwei Vollgeschosse explizit festzusetzen.

Ausgehend von dem geringeren Bauvolumen bei reduzierter Wandhöhe wird für entsprechend kleinere Gebäude, wie sie im Quartier auch typisch sind, eine größere Grundfläche zugelassen. Die entsprechend zugeordneten Grundflächen ergeben sich aus dem Bestand. Die maximal zulässigen zwei Vollgeschosse können somit mit beiden typischen Bauformen im Gebiet umgesetzt werden. Ein Mehr an Vollgeschossen wird bei einer Bauweise mit I+D nicht zugelassen.

b) und c) Antrag 1 – Vergrößerung der Grundfläche

b) Der bereits vorhandene Bestand im Plangebiet ist im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dieser zeichnet sich dadurch aus, dass auf einer Vielzahl von Grundstücken eine in ihren Grundflächen deutlich über die festgesetzten Grundflächen des Bebauungsplanes hinausgehende Bebauung auf zwei und mehr Vollgeschossen vorhanden ist. Dass diese Vollgeschosse teilweise ins Dachgeschoss integriert sind, kann und darf im Rahmen einer dem Gleichheitsgebot entsprechenden Bauleitplanung keine Rolle spielen. Die planerisch gewollte Beschränkung auf zwei Vollgeschosse ist unter Beachtung des Bestandes und damit des Gleichheitsgebotes nur dann zulässig, wenn auf den das Umgebungsbaurecht nicht ausschöpfenden Grundstücken deutlich größere Grundflächen zugelassen werden. Es wird beantragt, die auf dem Grundstück zulässige Grundfläche bei einer Bebauung II+D auf 364 m² (280 m² x 130 %), zu erhöhen. Sofern die Grundfläche auf zwei Bauräume verteilt werden soll, wird beantragt, für den straßenseitigen Bauraum eine Grundfläche von mindestens 182 m² festzusetzen.

c) Das von der Ausnahmeregelung erzwungene Resultat dürfte kaum gewollt sein. Sämtliche bauwilligen Grundstückseigentümer würden dazu gezwungen sein, von der Ausnahmeregelung Gebrauch zu machen. Große Teile der Geschoßfläche und Wohnfläche würden im Dach untergebracht mittels großflächigen, dem Zeitgeist in keinsten Weise mehr entsprechenden Walmdächer. Das erzwungene bauliche Resultat widerspricht dem städtebaulichen Ziel der familiengerechten Wohnungen (Wohnungen komplett im Dach ohne Balkone oder Terrassen).

Wie bereits vorher ausgeführt, bedeutet I+D im Planungsbereich weiterhin maximal zwei Vollgeschosse. Die Unterbringung von mehr als einem Vollgeschoss im Dachgeschoss ist weder beabsichtigt noch festgesetzt. Im Plangebiet vorhanden sind die beiden Gebäudetypen mit Erdgeschoss+Dachgeschoss und Erdgeschoss+Obergeschoss+Dachgeschoss mit ein bis zwei Vollgeschossen. Bei dem vorhandenen Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen handelt es sich um

den Ausreißer an der Friedenstraße 31/33, der nicht als prägend angesehen wird. Auf dem Grundstück an der Friedenstraße 16 kann, wie bei den Nachbargrundstücken, entweder eine flächigere Bebauung mit E+D oder eine höhere Bebauung mit E+1+D umgesetzt werden. Dies entspricht wiederum der Eigenart des vorhandenen Bestandes. Zudem wird dadurch dem Gleichheitsgebot Rechnung getragen. Die Aufnahme der größeren Grundflächen der E+D-Gebäude im Bestand als Grundlage für eine Bebauung mit E+1+D (II = zwei volle Geschosse + Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss) würde die heute vorhandene Bebauung bzw. die Eigenart der Umgebung erheblich verändern. Damit verbunden wäre die Umsetzung eines deutlich größeren Bauvolumens mit den damit verbundenen Auswirkungen auf das Gebiet. Auch die Auswirkung einer entsprechenden Bebauung auf die Nachbargrundstücke ist zu bedenken. Dass sämtliche bauwilligen Grundstückseigentümer dazu gezwungen sein werden, von der Ausnahmeregelung Gebrauch zu machen, ist kein Fakt. Weit überwiegend handelt es sich bei den E+D-Gebäuden im Gebiet um Einfamilien- und Doppelhäuser. Diese stellen dabei in jedem Fall familiengerechten Wohnraum dar. Sie bieten auch einen größeren barrierefreien Bereich im Erdgeschoss. Warum Walmdächer statt Satteldächer als notwendig angesehen werden, kann nicht nachvollzogen werden. Bei Satteldächern wären an den Giebelseiten Balkone grundsätzlich möglich (zumindest soweit diese die erforderlichen Abstandsflächen einhalten können).

Es wird vorgeschlagen, dem Antrag nicht nachzukommen und keine Vergrößerung der zulässigen Grundflächen auf eine GRZ von über 0,30 bei einer Bebauung mit II Vollgeschossen festzusetzen.

2. Bauräume - Antrag 2 (hilfsweise) – Verschiebung der Grundflächen

Die ungleiche, letztendlich vom Zufall, da vom Vorliegen bereits realisierten Baurechts abhängige, Verteilung von Bauräumen bzw. maximalen Grundflächen, ist mit dem Gleichheitsgebot nicht vereinbar. Eine Ungleichbehandlung bedeutet dies deshalb, weil von der Größe der Grundfläche die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten abhängig gemacht wird. Es gibt eine klare Benachteiligung für Grundeigentümer mit zwei Bauräumen zu je 140 m². Dies könnte dadurch vermieden werden, dass im Rahmen der Bauleitplanung eine gewisse Flexibilität bei der Verteilung der in den beiden Bauräumen jeweils maximal zulässigen Grundflächen ermöglicht wird.

Für den Fall der Ablehnung des Antrags unter 1b) wird beantragt, die bebaubare Grundfläche des straßenseitigen Bauraums auf dem Grundstück der Mandanten auf mindestens 160 m² zu vergrößern oder die im Plangebiet zulässigen Grundflächen grundstücksbezogen festzusetzen.

Die Möglichkeit einer anderen Verteilung der zulässigen Grundfläche auf dem Grundstück wurde als denkbare Variante für die Planung angesehen. Im Rahmen der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 18.07.2017 wurde dann grundsätzlich über die Möglichkeit einer Grundflächenumverteilung beraten.

Die Verteilung der Grundfläche geht auf die Grundstruktur im Plangebiet mit zwei Baureihen und ursprünglich annähernd gleichgroßen Grundstücken zurück. Diese Grundflächen wurden dann im Bebauungsplanentwurf in der Regel gleichmäßig auf die beiden Bauräume verteilt. Soweit aufgrund einer umgesetzten Grundstücksteilung größere oder kleinere Grundstücke entstanden sind, oder innerhalb des Grundstücks bereits ein größeres oder kleineres Gebäude Bestand ist, wurde die Grundfläche der beiden Bauräume darauf abgestimmt. Da größere und kleinere Bauräume im Bestand sowohl in der ersten als auch in der zweiten Baureihe vorhanden sind, hat es sich aus städtebaulicher Sicht nicht aufgedrängt, jeweils entlang der Straße einen größeren und rückwärtig einen kleineren Bauraum festzusetzen. Im Rahmen der Beratung wurde im Ausschuss eine Ände-

rung hinsichtlich der Verteilung der zulässigen Grundflächen grundsätzlich befürwortet. Dementsprechend wird gem. dem Hilfsantrag vorgeschlagen, die Grundflächen für das Grundstück an der Friedenstraße 16 zu ändern und im straßenseitigen Bauraum eine Grundfläche von 160 m² und im rückwärtigen Bauraum eine Grundfläche von 120 m² festzusetzen. Das städtebauliche Gefüge des Planungsgebietes wird damit noch eingehalten. Eine entsprechende Möglichkeit zur Verlagerung der Grundflächen soll als Ausnahme unter bestimmten Rahmenbedingungen aber auch für die übrigen Grundstücke im Plangebiet aufgenommen werden.

3. Zahl der Wohneinheiten

a) Die Festsetzungen genügen den Anforderungen des Bestimmtheitsgebotes nicht. Bei Bauräumen bis 100 m² ist laut Festsetzung von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche auszugehen, bei den größeren Bauräumen findet sich die Klarstellung nicht mehr.

Hierzu ist festzustellen, dass die Festsetzung A 2.2 zur Festlegung der maximal zulässigen Wohneinheiten tatsächlich unvollständig ist. Dass von der in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundfläche auszugehen ist, sollte konsequenterweise für alle Bauräume gleich gelten. Wenn an der Festsetzung zur Wohneinheitenbegrenzung festgehalten würde, wäre hier eine Ergänzung der Festsetzung erforderlich.

b) Weiter wird festgestellt, dass die Beschränkungen der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten, wie sie der Bebauungsplan festsetzt, auch unzulässig sind. Auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wird verwiesen, danach kann die Anzahl der Wohneinheiten beispielsweise nach Grundstücksgröße gestaffelt werden. Unzulässig ist es, wenn die zulässige Anzahl von Bauräumen bzw. Grundflächen abhängig gemacht wird. Eine Festsetzung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße wäre mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in Einklang zu bringen. Hierbei müsste sodann wiederum eine Orientierung an dem im Plangebiet vorhandenen Bestand stattfinden.

Es wird beantragt, die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten nicht an den Grundflächen der jeweiligen Bauräume zu orientieren, sondern vielmehr relativ zur jeweiligen Grundstücksgröße festzusetzen.

Die Ermächtigungsgrundlage für die Festlegung der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden in § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gibt die Möglichkeit, die Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden als absolute Zahl festzulegen. Voraussetzung hierfür ist, dass diese jeweils dem Wohngebäude zuzuordnen ist. Aber auch eine Festlegung in Form einer Verhältniszahl, z. B. eine Wohnung je x m² Grundstücksfläche, wäre seitens der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes als zulässig anzusehen.

Es kann jedoch dahingestellt bleiben, ob bzw. in welcher Form eine Anpassung der Festsetzung erforderlich wäre. Im Rahmen der Vorberatung durch den Planungs- und Umweltausschuss am 18.07.2017 wurde nach Abwägung der verschiedenen Belange zur Regelung der Wohnungsanzahl entschieden, dass an der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten nicht festgehalten wird. Diesbezüglich hat sich die städtebauliche Zielrichtung geändert. Dementsprechend wurde diese Festsetzung aus dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf herausgenommen.

Am Ende der Stellungnahme wird zusammenfassend nochmals die Überarbeitung des Planentwurfes vorgeschlagen, insbesondere was die Flexibilität der Verteilung von Grundflächen und die Festsetzung der maximalen Wohneinheiten anbelangt.

Wie vorher ausgeführt, wird der Bebauungsplan hinsichtlich der Verteilung der Grundflächen und durch die Herausnahme der Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten geändert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Verwaltung wird gebilligt; der Bebauungsplan ist entsprechend zu ändern.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Weitere Stellungnahmen sind zum Bebauungsplan nicht eingegangen.

Weitere Anpassung des Plankonzeptes

Tiefgaragen im reinen Wohngebiet

Im Zusammenhang mit der Herausnahme der Begrenzungsregelung für die Anzahl der Wohnungen im reinen Wohngebiet stellt sich noch die Frage, ob und in welchem Umfang Tiefgaragen zugelassen werden sollen. Derzeit sieht der Bebauungsplan vor, dass im allgemeinen Wohngebiet entlang der Gröbenzeller Straße Tiefgaragen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind und hierfür die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden kann. Für das WR gibt es keine Regelung, so dass hier Tiefgaragen allenfalls im Rahmen der bestehenden Regelungen, d. h. innerhalb der Baugrenzen und unter Einhaltung der festgesetzten Grundfläche zulässig wären. Allerdings hat das Landratsamt für den Bebauungsplan Sandbergstraße, der ebenfalls keine Regelung zu Tiefgaragen im WR trifft, diese bei einem aktuellen Bauvorhaben als nicht zulässig angesehen. Aufgrund der mit der Errichtung einer Tiefgarage verbundenen positiven Effekte für die Freiflächen wegen des Wegfalls von oberirdischen Garagen und Stellplätzen sollten Tiefgaragen unter den Hauptgebäuden innerhalb der Baugrenzen nicht ausgeschlossen sein. Daher sollte in diesem Fall eine klarstellende Festsetzung in dem Bebauungsplan ergänzt werden.

Eine weitere Überlegung ist, ob Tiefgaragen darüber hinaus in einem bestimmten Maß zugelassen werden sollen, um erforderliche Stellplätze für kleinere Mehrfamilienhäuser unterbringen zu können. Eine weitgehende Unterbauung der Grundstücke sollte dabei aber vermieden werden. Zudem ist zu bedenken, dass die Unterbringung der Stellplätze auch ein begrenzender Faktor bei der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist. Soweit Tiefgaragen trotzdem auch außerhalb der Baugrenzen und damit in größerem Umfang zugelassen werden sollen, wird vorgeschlagen, die Überschreitung der zulässigen Grundfläche maximal bis zu einer GRZ von 0,50 zuzulassen.

Beschlussvorschlag:

Tiefgaragen werden im reinen Wohngebiet

~~Alternative 1: innerhalb der Baugrenzen~~

Alternative 2: auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer GRZ von maximal 0,50

zugelassen. Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend zu ändern.

Abstimmungsergebnis: 11 : 2

Sonstiges

Neben den im Rahmen der Abwägung beschlossenen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes wurden noch verschiedene Anpassungen und Berichtigungen vorgenommen. Aus der Bestandserhebung kommt beispielsweise eine Regelung, die alternativ auch einen Balkon über eine gesamte Gebäudeseite ermöglicht. Zudem wurden einige Korrekturen in der Planzeichnung durchgeführt (z. B. Anpassung der gezeichneten Baugrenze/Friedenstraße 42 an die vorgegebenen Maße, Verkleinerung der Baugrenzen im Kreuzungsbereich Nordendstraße, Anpassung von Grundflächen im Bereich Nordendstraße).

Weiteres Verfahren

Aufgrund der Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes ist gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen. Da sich die Änderungen teilweise z. B. auf das gesamte WR auswirken (Regelung Wohneinheiten, Verlagerung Grundfläche), wird vorgeschlagen, hierfür eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und eine erneute Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Vorhergehende Beschlüsse

PUAS 04.10.2016 – Wiederaufnahme des Verfahrens (2016/0331)
 PUAS 06.12.2016 – Anpassung des Plankonzeptes (2016/0367)
 PUAS 21.03.2017 – Billigung des Bebauungsplanentwurfes (2017/0420)
 PUAS 18.07.2017 – Zwischenbericht und Vorabklärung (2017/0500)
 PUAS 13.03.2018 – Vorberatung Billigungsbeschluss (2018/0633)

Anlagen

BP-49-Friedenstr-Planzeichnung-180313
 BP-49-Friedenstr-Festsetzungen-180313
 StN-LRA-170508
 StN-Regierung-170331
 StN-Behindertenbeirat-170417
 StN-AmperVerband-190417
 StN-SWM-170505
 StN-WWA-170418
 StN-Bayernwerk-040417
 StN-Telekom-030517
 StN-RA-Wagensonner-080517
 StN-RA-Wagensonner-170703

Fachbereich: Stadtplanung, Bauverwaltung

Freigabe:

Bearbeiter/in: Frau Reichel