



Beschlussvorlage 2017/231	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	20.07.2017	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 2 neu für das Gebiet nördlich der Unterzeller Straße zwischen Zirbenweg und Ebereschenweg im Stadtteil Haberskirch

Beschlussvorschlag:

Zur Diskussion und Meinungsbildung

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

Der derzeit rechtskräftige **Bebauungsplan** Nr. 2 neu ist **am 21.09.1996 in Kraft getreten** (s. Anlage 2). Seitdem wurde lediglich eine geringfügige textliche Änderung durchgeführt, der Bebauungsplan ist jedoch im Kern unverändert geblieben. Vor 1996 existierte bereits ein Bebauungsplan der Gemeinde Stätzling für ein Wochenendhausgebiet aus dem Jahr 1969. Der heute gültige Bebauungsplan hat diesen Bebauungsplan vollständig abgelöst.

Eine Art der baulichen Nutzung wurde dabei 1996 nicht festgesetzt, womit neben der bis dahin zulässigen Wochenendnutzung auch eine allgemeine Wohnnutzung zulässig wurde.

Bei der **Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung** wurde der bereits bestehenden Bebauung zum großen Teil Rechnung getragen.

- So wurde die zulässige Grundfläche von bisher 50 m² (Bebauungsplan von 1969) auf nunmehr 100 m² je Gebäude erhöht.
- Außerdem kann bei Hanggrundstücken das Untergeschoss ein zweites Vollgeschoss bilden.
- Zur Sicherstellung einer verträglichen Entwicklung des Gebietes wurde außerdem je Wohngebäude höchstens eine Wohnung zugelassen und die offene Bauweise mit der Einschränkung versehen, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.
- Weiterhin wurden Satteldächer mit einer Neigung von 20-30°, sowie eine Kniestockhöhe von bis zu 50 cm festgesetzt. Hierdurch sollte gewährleistet werden, dass im Dachgeschoss kein Vollgeschoss ermöglicht wird, insbesondere da bei den Hanghäusern nun ein zweites Vollgeschoss im Untergeschoss ermöglicht wurde.
- Die darüber hinaus festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 600 m² diene dem Erhalt des Gebietscharakters, durch sie sollte eine unkontrollierte und übermäßige Verdichtung des Gebietes durch Grundstücksteilungen verhindert werden.

Die gültigen Festsetzungen wurden seitens der Verwaltung auch konsequent umgesetzt, so dass **im Gebiet kaum Abweichungen vorhanden** sind. Freilich kam es immer wieder zu Diskussionen und Streitigkeiten, dennoch existieren deutlich weniger Schwarzbauten als beispielsweise in Dickelsmoor.

Die **Festsetzungen ermöglichen überdies bereits heute vertretbare Gebäudegrößen**. So sind in den letzten Jahren **bei Neubauten Wohnflächen von 120 bis 180 m²** entstanden. **Schwieriger ist die Möglichkeit der Erweiterung bestehender kleinerer Gebäude**, bei denen trotz Ausschöpfung der max. Grundfläche diese Wohnflächen wegen des Baubestands häufig nicht erreichbar sind.

Am **11.02.2016** ist nun eine **Unterschriftenliste nebst Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes** eingegangen (s. Anlage 1). Aufgrund des angehängten Lageplans ist allerdings davon auszugehen, dass es sich bei dem Antrag um eine Initiative eines Einzelbauwunsches am Holunderweg handeln dürfte. Der Antrag konzentriert sich auf drei Punkte:



1. Erhöhung der zulässigen Grundfläche von 100 m²
2. Erhöhung der zulässigen Kniestockhöhe
3. Änderung der zulässigen Grenzbebauung für Lärmschutzeinrichtungen an der Unterzeller Straße.

Zu den Punkten 1. und 2.

Einzelfallgerechtigkeit hinsichtlich möglicher Wohnflächen kann vorliegend **nicht über Befreiungen** geschaffen werden, da die Festsetzungen zur Grundfläche und zur Höhe des Kniestocks Grundzüge der Planung darstellen, bei denen Befreiungen aus rechtlichen Gründen per se nicht möglich sind.

Auch eine **Differenzierung der Festsetzungen zwischen Alt- und Neubauten** kann aus rechtlichen Gründen **nicht erfolgen**. § 9 des Baugesetzbuchs bestimmt abschließend, welche Festsetzungen getroffen werden können, diese Möglichkeit existiert darin nicht. Zudem dürfte es nicht rechtssicher zu begründen sein, Alt- und Neubauten insoweit unterschiedlich zu behandeln, da der Hintergrund einer Festsetzung im Bebauungsplan nur ein städtebauliches Erfordernis (z.B. harmonisches Erscheinungsbild, Homogenität der Bebauung) sein kann.

Rechtlich einzig darstellbare Lösung ist daher die **Ausweitung der Festsetzungen für sämtliche im Gebiet vorhandenen Gebäude**. Dies ermöglicht zwar den Altbauten im Ergebnis mehr Wohnfläche, deren **Defizit im Vergleich zum Neubau bleibt** aber insgesamt weiter **bestehen**.

Von einer Ausweitung der Festsetzungen werden vorrangig Neubauvorhaben profitieren, die bereits auf Basis des gültigen Bebauungsplans annehmbare Wohnflächen realisieren können.

Eine weitere Aufweitung der Festsetzungen führt zudem zu einer **Nachverdichtung** im Gebiet insgesamt, was erneut die **Frage** aufwirft, **inwieweit das Gebiet hierfür nach seinen tatsächlichen Gegebenheiten geeignet ist** (Erschließung? Stellplätze? Zugänglichkeit für Feuerwehr und Notärzte? ÖPNV?).

Die 1996 beabsichtigte verträgliche Entwicklung einer weiteren Bebauung des Gebiets ist auf Basis des derzeitigen Bebauungsplans vollumfänglich gewährleistet, die kürzlich realisierten Neubauvorhaben fügen sich in die Struktur der Altbauten ein. Mit einer Aufweitung der Festsetzungen würde die Schere zwischen unveränderten Altbauten, Altbauten, die auf Basis des neuen Bebauungsplans erweitert haben und echten Neubauten weiter auseinander klaffen.

Im Hinblick auf eine verträgliche Entwicklung des Gebiets in der Zukunft, sowie einer Gleichbehandlung mit kürzlich erstellten Bauvorhaben ist **aus Sicht der Verwaltung** festzuhalten, dass die derzeit gültigen Festsetzungen eine sinnvolle Brücke zwischen den tatsächlichen Gegebenheiten, der Herkunft des Baugebiets und einer modernen Bauweise schlagen. Selbstverständlich liegen auch hier Festsetzungen vor, an denen Klarstellungen vorgenommen werden können, der **Bebauungsplan** ist aus Sicht des Vollzugs aber **insgesamt jedenfalls gelungen**. Eine Erhöhung der Grundfläche wird auch in Zukunft zu Diskussionen um noch mehr Grundflächen führen, ebenso eine Erhöhung des Kniestocks.



Zu Punkt 3.

Für **Einfriedungen** gilt derzeit, dass zur öffentlichen Verkehrsfläche nur Holz- und Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig sind.

Eine **Änderung** wäre für den Bereich an der Unterzeller Straße **sicherlich sinnvoll**, da die Gebäude dann vor Lärm geschützt werden könnten.

Da es sich bei dieser Festsetzung um keinen Grundzug der Planung handelt, **könnte** die Situation aus Sicht der Verwaltung aber **auch über Befreiungen** nach entsprechendem Einzelbeschluss des Planungs- und Umweltausschusses **gelöst werden**.

Anlagen

1. Änderungsantrag
2. Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 2 neu