

14.04.2022
AZ 621.41
Stefan Adam

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Marienstraße", Pliezhausen - Satzungsbeschluss

I. Beschlussvorschlag

1. Die Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 11.04.2022 (Anlage 1) wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Marienstraße“, Pliezhausen, bestehend aus der Satzung vom 14.04.2022 (Anlage 2), der Planzeichnung vom 14.04.2022 (Anlage 3) sowie dem Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 14.04.2022 (Anlage 4), werden unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander als Satzungen beschlossen. Beigefügt ist die Begründung vom 14.04.2022 (Anlage 5).

II. Begründung

Auf die Drucksache Nr. 21/2022 sowie die vorhergehenden Beratungsunterlagen in dieser Sache wird verwiesen. Zwischenzeitlich wurde die erneute Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange abgeschlossen. Dabei waren nur die Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 796/3 als betroffene Öffentlichkeit sowie das Landratsamt als berührte Behörden erneut zu beteiligen. Aus der betroffenen Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme ein, das Landratsamt Reutlingen hat die in der Anlage 1 beigefügte Stellungnahme vom 11.04.2022 abgegeben. Danach sind an den Entwürfen keine Änderungen mehr vorzunehmen, diese wurden lediglich redaktionell auf den aktuellen Datumsstand gebracht. Der Satzungsbeschluss kann gefasst und der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften können durch ortsübliche Bekanntmachung desselben in Kraft gesetzt werden.

Hinsichtlich des Abwägungsmaterials wird auf die bisherigen Beratungsunterlagen verwiesen. An dieser Stelle sollen nur nochmals wenige zentrale Aspekte des Verfahrens gesondert aufgeführt werden.

1. Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften; Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, Höhenfestlegungen

Derzeit gibt es für diesen Bereich keinen qualifizierten Bebauungsplan. Es gilt der Ortsbauplan „Pfaffenacker“ aus dem Jahr 1926, der nur Baulinien und Bauverbotsflächen ausweist. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Neubauvorhaben, nach Abbruch der bestehenden Bebauung, würde sich somit nach den Baulinien, den Bauverbotsflächen und gemäß § 34 BauGB nach der vorhandenen Umgebungsbebauung richten. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird deshalb nun ein qualifizierter Bebauungsplan erstellt.

Auslöser für die konkreten Planungsüberlegungen ist zunächst der für das Grundstück Flst. Nr. 804/3 (Marienstraße 13) vorliegende Bauantrag für eine Ersatzbebauung. Das hier geplante Bauvorhaben fügt sich deutlich nicht in die vorhandene Umgebungsbebauung ein und verursacht bodenrechtliche Spannungen im Hinblick auf die deutliche Abweichung von der Umgebungsbebauung. Es war somit nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht genehmigungsfähig und dementsprechend hat die Gemeinde das Einvernehmen hierzu versagt. Das Vorhaben löste zudem ein Planungsbedürfnis aus, da die Fragen der weiteren Entwicklung im Gebiet, insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung, im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens geklärt werden sollten (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB), auch vor dem Hintergrund einer möglichen Zulassung eines Abweichens vom Einfügenserfordernis im Rahmen des § 34 Abs. 3a BauGB. Mit dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften sollen Fehlentwicklungen vermieden und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Der Bebauungsplan ist damit erforderlich (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Ein Abweichen vom Einfügenserfordernis im seinerzeit geplanten Maß wurde vom Gemeinderat als städtebaulich nicht vertretbar angesehen.

Es liegt dabei in der Natur der Sache, dass ein konkretes Bauvorhaben Auslöser für planerische Überlegungen und Fragen der Gemeinde innerhalb eines ganzen Quartiers sein kann, dies stellt sogar einen der Regelanlässe für eine Planung im Bestand dar. Vorliegend werden vor allem Fragen der künftigen Höhenentwicklung im Quartier sowie der Festlegung einer angemessenen sowie der Topographie und dem Straßenverlauf angepassten solchen aufgeworfen. Dabei soll mit dem Bebauungsplan auch geklärt werden, innerhalb welchen Rahmens sich künftige Entwicklungen im Plangebiet vollziehen sollen. Dies unter Wahrung der formulierten städtebaulichen Zielsetzungen und unter Gewährleistung gewisser Entwicklungsmöglichkeiten, die über den nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässigen bestehenden Rahmen hinausgehen; letzteres im Interesse einer angemessenen und effizienten Flächennutzung im Rahmen der gemeindlichen Innenentwicklung sowie im privaten Interesse an möglichst weitgehender Baufreiheit. Dabei ist festzuhalten, dass es hierbei für die Gemeinde widerstreitende öffentliche und private Interessen abzuwägen gilt. So sind einerseits das Ortsbild, die angemessene und angepasste Höhenentwicklung sowie die Wahrung des Gebietscharakters und andererseits die Interessen der privaten Grundstückseigentümer an einer möglichst weitgehenden

Ausnutzung ihrer Grundstücke und einer möglichst weitgehenden Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten über § 34 Abs. 1 BauGB hinausgehend gegeneinander abzuwägen.

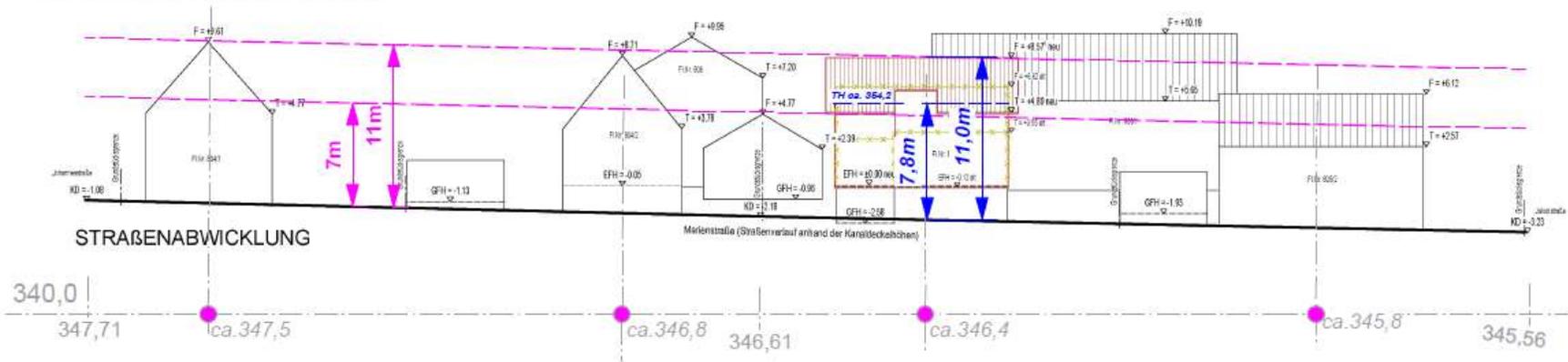
Mit den vorliegenden Höhenfestlegungen wird beidseits der Marienstraße ein gerechter Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Belangen erreicht. Es sind gegenüber dem Bestand und den nach dem bisher maßgeblichen planungsrechtlichen Maßstab des § 34 BauGB für alle Baugrundstücke im Quartier Erweiterungen möglich (nicht nur für Ersatzbauten im Rahmen des § 34 Abs. 3a BauGB), gleichzeitig wird ein verträgliches und den Planungszielen angemessen angepasstes Niveau der Höhenentwicklung erreicht. Dieses korrespondiert auch mit den umliegenden Bebauungen sowie der bisherigen Zulassungspraxis im Gebiet im weiteren Sinne und stellt eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung in dieser Hinsicht sicher. Ein Anspruch auf Zulassung einer maximalen Nachverdichtung oder eine gewissermaßen unbeschränkte Ausdehnung bestehender Baurechte besteht hingegen nicht.

Es handelt sich auch des Weiteren nicht um eine Negativplanung. Die Baumöglichkeiten werden zunächst durch Beibehaltung der schon bislang sehr großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen, festgelegt durch die altrechtlichen Baulinien, welche durch Baugrenzen nach heutigem Recht ersetzt werden, gewährleistet. Dazuhin kommt, dass durch die Festsetzung einer GRZ von 0,35 für fast alle Grundstücke im Quartier (lediglich für das Grundstück Flst. Nr.792/4 wird aufgrund seiner geringen Größe eine GRZ von 0,5 festgesetzt) gewährleistet ist, dass im Zusammenspiel mit den teilweise sehr großen Grundstücken und der überbaubaren Grundstücksfläche eine sehr angemessene und großzügige Grundstücksnutzung möglich ist. Dies auch teilweise über das nach § 34 BauGB mögliche Maß hinausgehend. Eine angemessene Nachverdichtung und Innenentwicklung ist damit unter Wahrung der Planungsziele, auch in Ansehung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sichergestellt. Mit dem Bebauungsplan wird ein gerechter Ausgleich der unterschiedlichen Belange erreicht und sichergestellt, dass sich eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung vollzieht. Ein Anspruch auf maximale Nachverdichtung, wie dieser im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung punktuell artikuliert wurde, besteht hingegen wie bereits beschrieben nicht. Die Gemeinde stellt mit dem vorliegenden Bebauungsplan vielmehr ebenfalls eine Gleichbehandlung sicher, da nicht nur für Ersatzbauten, für die nach § 34 Abs. 3a BauGB unter bestimmten Voraussetzungen Abweichungen vom Einfügenserfordernis grundsätzlich nicht undenkbar wären, weitergehende Spielräume gegenüber dem Einfügensgebot möglich sind, sondern vielmehr für alle künftigen Bauvorhaben, auch für solche, die nicht unter § 34 Abs. 3a BauGB fallen. Die Gemeinde kommt mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans damit unter Ausübung ihrer Planungshoheit ihrer ureigenen Aufgabe nach, wohingegen § 34 BauGB nur eine planeretzende Vorschrift darstellt. Die Gemeinde gewährleistet in Ansehung des grundsätzlichen Vorrangs der Innenentwicklung gleichermaßen Möglichkeiten für alle Grundstücke im Quartier und eben nicht nur für -insofern dann begünstigte- Ersatzbauten nach § 34 Abs. 3a BauGB. Mit dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften sollen überdies Fehlentwicklungen vermieden und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche

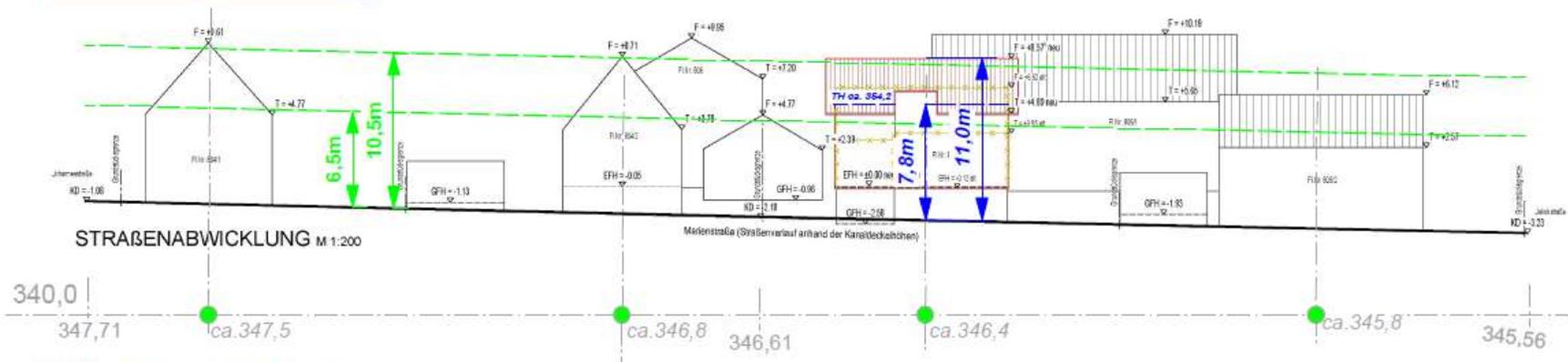
Entwicklung sichergestellt werden. Dabei kann die Vermeidung einer Fehlentwicklung durch den Ausschluss nicht den Planungsvorstellungen der Gemeinde entsprechender Vorhaben durchaus auch als positive Planungsabsicht angesehen werden, da jede Planung den Ausschluss bestimmter, unerwünschter Nutzungen und Entwicklungen zum Gegenstand hat. Überdies erschöpft sich die Planung der Gemeinde nicht darin, lediglich den Bestand zu sichern, sondern sie enthält wie beschrieben durchaus positive Erweiterungen der vorhandenen Baumöglichkeiten im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass bereits die Begrifflichkeit „Abweichen“ überdies die Einleitung einer nicht von der Umgebungsbebauung gedeckten Entwicklung indiziert; dies bringt auch der Gesetzgeber schon selbst mit der weiteren Tatbestandsvoraussetzung der städtebaulichen Vertretbarkeit solcher Abweichungen zum Ausdruck. Dies kann ein Planungsbedürfnis auslösen. Solche Entwicklungen im Interesse einer geordneten Entwicklung mit einem Bebauungsplan zu steuern, stellt ein legitimes städtebauliches Ziel nach § 1 Abs. 3 BauGB dar. Überdies wird mit dem Bebauungsplan weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung und maßvolle Nachverdichtung mit allen Vorhaben verfolgt, nicht nur mit Ersatzbauten im Sinne von § 34 Abs. 3a BauGB; im Plangebiet bestehen auch entsprechende Möglichkeiten. Damit ist auch klar, dass es wie beschrieben in der Natur der Sache liegt, dass einzelne Vorhaben Fragen für ein gesamtes Quartier aufwerfen können, die im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens gelöst und beantwortet werden müssen. Dabei ist nochmals festzuhalten, dass die Zielsetzung der Nachverdichtung nicht absolut sein kann (im Sinne dessen, dass die Gemeinde jede positive Steuerung aufgeben und jeglicher Entwicklung stattgeben müsste). Auch für die Zulassung von Abweichungen im Rahmen des § 34 Abs. 3a BauGB ist wie bereits beschrieben Voraussetzung, dass eine solche städtebaulich vertretbar ist, was im vorliegenden Fall nicht gegeben ist. Auch macht § 34 Abs. 3a BauGB die Zulassung von Abweichungen in mehreren vergleichbaren Fällen davon abhängig, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist. Vorliegend ist dies aber der Fall, da -wie beschrieben- mit diesem Bebauungsplan eben gerade die aufgeworfenen Fragestellungen geklärt werden sollen.

Die gewählten Festsetzungen sind überdies auch geeignet, diese Planungsziele zu erreichen. Bezogen auf das Planungsziel einer dem Straßenverlauf und der Topographie angepassten Höhenabwicklung widerspricht die Festlegung der zulässigen Höhen auf die öffentliche Verkehrsfläche als jeweiligen Bezugspunkt eben gerade nicht denselben. Sondern sie trägt dem Umstand Rechnung, dass sich der Straßenverlauf vorliegend von West nach Ost neigt und künftige Bebauungen, auch wenn sie von der Straße weiter abrücken sollten, sich im Interesse einer harmonischen Abwicklung bei ihrer Höhenentwicklung auf den Straßenverlauf beziehen sollen. Dies zeigen auch nochmals die nachstehenden Abwicklungen. Die Abwicklung „nordwestlich der Marienstraße“ zeigt dabei auch nochmals eindrücklich, dass die gewählte Höhenfestlegung ein „Mehr“ gegenüber dem bisherigen Maßstab der Umgebungsbebauung ermöglicht. Hier dargestellt ist nicht das zur Genehmigung gestellte Bauvorhaben, sondern ein späterer Planungsvorschlag der Bauherrschaft. Das „Mehr“ an Bebauung gilt natürlich auch für die Abwicklung „südöstlich der Marienstraße“.

bei TH +7.0 / FH+11.0

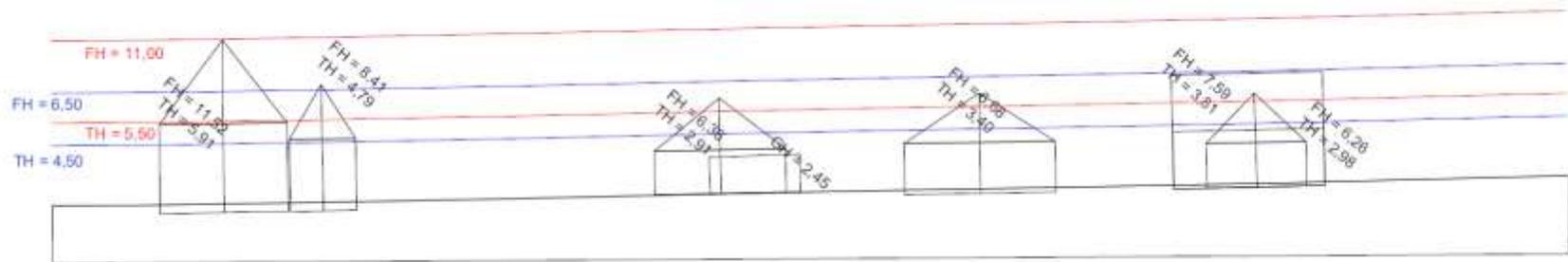


bei TH +6.5 / FH+10.5



ABWICKLUNGEN

Nordwestlich der Marienstraße



Südöstlich der Marienstraße

2. Weitere zentrale Belange

a) Verkehrliche Auswirkungen der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine intensivere Grundstücksnutzung möglich, was zwangsläufig auch eine höhere verkehrliche Belastung im Quartier hervorrufen kann. Dem gegenüber steht, dass bereits bislang die Zahl der Wohnungen nicht beschränkt war, vielmehr für diese nach dem gesetzlichen Schlüssel der LBO auch nur ein Stellplatz nachgewiesen werden musste. Durch die örtlichen Bauvorschriften wird dieser für Wohnungen über 50 m² Wohnfläche auf 2,0 erhöht. Dies führt zu einer Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch ein notwendiges Mehr an Stellplätzen, das mit der angestrebten Nachverdichtung in Einklang steht und deren Effekte ausgleicht. Die Anzahl der zusätzlich möglichen Fahrbewegungen und die daraus möglicherweise resultierende Erhöhung der Verkehrsdichte, die sich unmittelbar aus der durch den Bebauungsplan ermöglichten weitergehenden Nutzungsmöglichkeiten ergibt, steht im Verhältnis zum angestrebten Zweck der Planung und kann in Abwägung der betroffenen Belange als nicht unzumutbar angesehen werden, gerade vor dem Hintergrund, dass durch den Bebauungsplan eine Ordnung dieser Entwicklung stattfindet. Das künftige Nutzungsmaß geht insofern auch nicht über das Wohngebietsverträgliche hinaus.

b) Sonstige Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans und die Gestaltungsvorschriften der örtlichen Bauvorschriften wurden auf das zur Sicherstellung eines harmonischen Einfügens im weiteren Sinne sowie zur Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung des vorhandenen Gebietscharakters in städtebaulicher wie in gestalterischer Hinsicht auf das notwendige Mindestmaß beschränkt. Dementsprechend wurden die Belange und Interessen der Grundstückseigentümer an möglichst wenig Beschränkungen sehr weitgehend berücksichtigt.

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO ermächtigt die Gemeinde, zur Durchführung baugestalterischer Absichten über örtliche Bauvorschriften Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zu erlassen. Mit dieser Ermächtigung räumt die LBO der Gemeinde nicht nur die Befugnis zur Abwehr verunstaltender Anlagen ein, sondern verleiht ihr darüber hinaus das Recht zur positiven Gestaltungspflege. Mit den vorliegenden Gestaltungsregelungen soll die Einbindung möglicher neuer Gebäude im Plangebiet in das bestehende bauliche Umfeld und das gewachsene Ortsbild gewährleistet werden. Die gewählten Festlegungen ermöglichen in Korrespondenz mit den übrigen Vorgaben des Bebauungsplans eine große und angemessene Bandbreite an Nachverdichtungsmöglichkeiten zur Schaffung von hochwertigem Wohnraum. Unter Abwägung gegen das von der Gemeinde verfolgte, tragfähige Gestaltungskonzept steht hier die Zielsetzung einer „maximalen Nachverdichtung“ unter Nutzung bspw. anderer Dachformen (z.B. Flachdächer) zurück.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Stellungnahme Landratsamt Reutlingen vom 11.04.2022
- Anlage 2: Satzung vom 14.04.2022
- Anlage 3: Planzeichnung vom 14.04.2022
- Anlage 4: Textteil und örtliche Bauvorschriften vom 14.04.2022
- Anlage 5: Begründung vom 14.04.2022