

07.09.2023
AZ 621.41
Stefan Adam

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Blenkensäcker - Änderung und Neufassung 2023", Pliezhausen, ohne die Grundstücke Flst. Nrn. 737/5, 737/6, 741/1, 742/1, 744/2, 745, 745/1 und 746, Gemarkung Pliezhausen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
- Fortführung des Verfahrens
- Feststellung geänderter Entwürfe

I. Beschlussvorschlag

1. Das mit Beschluss vom 25.04.2017 eingeleitete, momentan ruhende Verfahren „Blenkensäcker – Änderung und Neufassung 2017“, Pliezhausen, wird unter der Bezeichnung „Blenkensäcker – Änderung und Neufassung 2023“ entsprechend den Darstellungen in der Begründung fortgeführt.
2. Die Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 12.06.2017 (Anlage 1) wird entsprechend den Darstellungen in der Begründung berücksichtigt.
3. Die geänderten Entwürfe, bestehend aus dem Entwurf des Änderungsdeckblatts zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom 07.09.2023 (Anlage 2), dem Entwurf der Satzung vom 07.09.2023 (Anlage 3) sowie dem Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 07.09.2023 (Anlage 4), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 07.09.2023 (Anlage 5).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Mit Beschluss vom 25.04.2017 (Drucksache Nr. 44/2017) wurde das Verfahren zur Änderung und Neufassung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Blenkensäcker“, Pliezhausen, eingeleitet. Zu den Planungszielen wird auf die nachstehend kursiv abgedruckten Ausführungen aus dieser Drucksache verwiesen.

Der Bebauungsplan „Blenkensäcker“, der am 15.11.1974 in Kraft getreten ist und seither mehrfach punktuell geändert wurde, setzt die städtebauliche Ordnung für das Gebiet am Ostrand von Pliezhausen im Bereich nordöstlich der Sedanstraße (Nelkenstraße, Zeppelinstraße, Sulzstraße, Lilienweg, Fliederweg, Dahlienweg, Krokusweg, Tulpenweg und Veilchenweg) fest. Im Plangebiet sind bislang mit Ausnahme der Gebäude Nelkenstraße 29, 31 und 33 keine Dachaufbauten

zulässig, dies war der bisherigen gestalterischen Grundlinie geschuldet, in Gebieten mit flacheren Dachneigungen (< 35°) keine Dachaufbauten zuzulassen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 den Grundsatzbeschluss gefasst, künftig der Schaffung von Wohnraum den Vorzug einzuräumen und Dachaufbauten bei Wohngebäuden in bestehenden, älteren Bebauungsplangebieten ab 28° Dachneigung zuzulassen. Bei flacheren Dachneigungen als 28° sollen weiterhin aus gestalterischen Gründen keine Dachaufbauten zugelassen werden.

Ein weiteres wesentliches Element der Bebauungsplanänderung ist die Fortführung der begonnenen Überarbeitung sämtlicher Bebauungspläne im Gemeindegebiet hinsichtlich der Zulässigkeitsmaßstäbe von Garagen und überdachten Stellplätzen. Dort, wo die Zulässigkeitsmaßstäbe von Garagen und überdachten Stellplätzen relativ eng gefasst sind, sollen nach und nach einheitliche Rahmenbedingungen durch eine Flexibilisierung der Bebauungsplanvorschriften erreicht werden, um die Schaffung sicherer Unterstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge, nicht zuletzt aufgrund des Hagelunwetters im Jahr 2013, zu ermöglichen. So wurden seither bereits mehrere Bebauungspläne entsprechend geändert.

Ziel ist es, nach und nach sämtliche Bebauungspläne im gesamten Gemeindegebiet in dieser Hinsicht zu überarbeiten. Dies ist auch von der Erwartungshaltung getragen, dass durch die Erleichterungen weitere private Parkierungsflächen geschaffen werden, wodurch der öffentliche Verkehrsraum von parkenden Fahrzeugen entlastet werden soll. Es werden somit Ausnahmemöglichkeiten für die flexible Zulassung von Garagen und überdachten Stellplätzen aufgenommen. Da jedoch städtebauliche und verkehrliche Belange nicht entgegenstehen dürfen und die Inanspruchnahme der Ausnahmemöglichkeit des Einvernehmens der Gemeinde bedarf, verbleiben im Rahmen des notwendigen bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens genügend Einflussmöglichkeiten für die Gemeinde, um die städtebauliche und verkehrliche Eignung der Standorte im Einzelfall sicherzustellen und angemessen beeinflussen zu können. Im Bebauungsplan „Blenkensäcker“ ist bereits eine Ausnahmemöglichkeit für die Zulassung von Garagen vorgesehen, allerdings bedarf diese des Einvernehmens der davon betroffenen Angrenzer. Diese Regelung, die zwar einen sehr weitgehenden Schutz der Interessen der Nachbarn beinhaltet, jedoch im Lichte der Schaffung von Abstellmöglichkeiten nicht mehr zeitgemäß ist, soll angesichts der gesetzlich geregelten maximalen Grenzbaumöglichkeiten (§ 6 Abs. 1 LBO), die definieren, welches Maß an Grenzbebauung hinzunehmen ist und die im Sinne des Nachbarschutzes ausreichend sind, aufgehoben und durch eine neue Ausnahmemöglichkeit ersetzt werden, die nicht mehr des Einvernehmens der Nachbarn bedarf. So soll nun auch vorliegend im Plangebiet „Blenkensäcker“ die bereits bewährte Ausnahmemöglichkeit geschaffen werden.

Die Änderung geht einher mit einer Erhöhung der Zahl der notwendigen Stellplätze auf 1,5 je Wohneinheit. Dies dient der Entlastung der öffentlichen Straßenräume, die nicht in der Lage sind, die private Parkierung vollständig aufzunehmen. Aus Gründen der Minimierung von Flächenversiegelungen sowie der Entlastung der öffentlichen Entwässerungssysteme soll zugleich die

Ausführung offener Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen verbindlich vorgegeben werden.

Zudem werden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften zeitgemäß überarbeitet und unter Wahrung der städtebaulichen und gestalterischen Grundsätze an heutige Erfordernisse und aktuell geltendes Recht angepasst.

Nach der Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, aus welcher lediglich die in Anlage 1 beigefügte Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 12.06.2017 einging, ruhte das Verfahren seither aufgrund der Geschäftslage und weil sich der die Planung auslösende Bauwunsch zerschlagen hatte. Das Verfahren soll nun wieder aufgegriffen und zu Ende geführt werden, da sich wiederum ein entsprechender Bauwunsch im Plangebiet ergeben hat. Dabei werden die Hinweise des Landratsamts in den Entwürfen entsprechend berücksichtigt, dazuhin werden diese auf die heutige Rechtslage und Planungspraxis angepasst und gehen sodann in das neuerliche Beteiligungsverfahren. Mithin wesentlicher Änderungspunkt zur bisherigen Entwurfslage ist aus Sicht der Verwaltung neben den mittlerweile anderen Regelungsgehalten für Nebengebäuden der Umstand, dass sie aufgrund des auch in diesem Plangebiet zunehmenden Parkdrucks der Auffassung ist, dass auch hier der Stellplatzschlüssel für künftige Bauvorhaben auf 2,0 je Wohneinheit über 50 m² erhöht werden sollte. Des Weiteren wird das Grundstück Flst. Nr. 744/2, welches derzeit mit einem eigenständigen Änderungsbebauungsplan überplant wird (vgl. Drucksache Nr. 66/2023) gegenüber dem bisherigen Geltungsbereich vom Geltungsbereich der jetzigen Änderung ausgenommen.

Etwas flexibilisiert werden soll dabei auch die bislang bestehende Vorgabe zur Geländegestaltung, welche Aufschüttungen und Abgrabungen im Maß von +/- 1,0 m zulässig waren, nicht jedoch in einem Bereich von 3,0 m entlang der Grundstücksgrenzen, wo der natürliche Geländeverlauf zu erhalten war. Von den vorstehenden Anforderungen sollen künftig in begründeten Fällen (wie z.B. zur Anlegung von Garagen, Zufahrt, Stellplätzen, Sitzplätzen oder zur effektiven Grundstücksnutzung) Ausnahmen zugelassen werden können. Die zulässige sichtbare Höhe von Stützmauern ist dabei auf das erforderliche Maß beschränkt. Im Plangebiet sind bereits Stützmauern in verschiedenen Konstellationen, Ausführungen und Höhen vorhanden. Auch entspricht es der Lebensrealität, dass die Geländegestaltung seit 1974 auf dem einen oder anderen Grundstück nicht mehr der bislang eher restriktiven Vorgabe entsprechen dürfte, ohne dass dies zu gestalterisch nicht hinnehmbaren Konstellationen geführt hätte (denn es handelt sich vorliegend um eine Gestaltungsvorschrift). Daher kann, auch vor dem Hintergrund des berechtigten Interesses, in Zeiten teuren Baulands Grundstücke auch in hängigen Lagen bestmöglich nutzen zu wollen, im Rahmen der vorgesehenen Ausnahmeregelung der individuellen Geländegestaltung etwas mehr Raum gegeben werden, zumal in mindestens einem Fall (Zeppelinstraße 11) auch im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens explizit von dieser Vorschrift befreit wurde. Die geplante Änderung wird im Zusammenhang mit einem aktuellen Mängelbeseitigungsverfahren in der Nelkenstraße 40, bei der es um die Frage einer Nachgenehmigung oder Beseitigung einer ca. bis 1,40 m hohen Stützmauer an der Nachbargrenze geht, bereits seitens des Nachbarn moniert. Die Verwaltung verweist in diesem Kontext zunächst auf das Vorgesagte; des Weiteren darauf, dass eine Ausnahmemöglichkeit bereits im 2017 ausgelegten

Entwurf vorgesehen war und hierzu keine Stellungnahme abgegeben wurde, die geplante Ausnahmeregelung weder durch den konkreten Fall ausgelöst noch mit diesem verbunden war und überdies nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Rahmen des derzeit ruhenden Mängelbeseitigungsverfahrens überhaupt erst noch geprüft werden muss, ob eine Ausnahme auch erteilt werden kann. Hinzu verweist die Verwaltung darauf, dass es sich um eine Gestaltungsvorschrift handelt, die keinen nachbarschützenden Gehalt hat. Dies ist schon daran ablesbar, dass bei einem Gang mit offenen Augen durch das Plangebiet eine Vielzahl an Konstellationen besteht, in denen auch an Nachbargrenzen Stützmauern errichtet wurden und ein ebener Übergang zwischen den Grundstücken nicht besteht. Dies liegt in hängigen Gebieten in der Natur der Sache. Es kann hierzu selbstverständlich im Rahmen der neuerlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Stellung genommen werden.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 12.06.2017
- Anlage 2: Entwurf des Änderungsdeckblatts zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom 07.09.2023
- Anlage 3: Entwurf der Satzung vom 07.09.2023
- Anlage 4: Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 07.09.2023
- Anlage 5: Entwurf der Begründung vom 07.09.2023