

Sitzungsvorlage DS 2007/251

Stadtplanungsamt
Klaus Aisenbrey
(Stand: 18.06.2007)

Mitwirkung:

Gemeinderat

öffentlich am 25.06.2007

Aktenzeichen: 621.41/140

**Bebauungsplan "Teilbereich 1: Federburgstraße/Urbanstraße/Altes Forstamt"
- Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Die Anregungen der Eigentümergemeinschaft Wannemacher, vertreten durch Rechtsanwalt Schierhorn, Schreiben vom 24.04.2007, werden im Sinne Ziffer 2.2 der Abwägung nicht berücksichtigt.
2. Der Gemeinderat beschließt auf Grund § 10 BauGB den Bebauungsplan "Teilbereich 1: Federburgstraße/Urbanstraße/Altes Forstamt", bestehend aus dem Lageplan des Planungsbüros Hirthe, M 1:500 und den Textlichen Festsetzungen mit Planzeichenerklärung, jeweils vom 02.03.2007/14.03.2007, als Satzung. Es gilt die Begründung vom 02.03.2007/14.03.2007/11.06.2007.

Hinweis: Die Originale sind im Sitzungssaal einsehbar.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Am 26.04.2006 hat der Technische Ausschuss den erneuten Aufstellungsbeschluss für ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB gefasst.

Eine intensive Öffentlichkeitsbeteiligung wurde trotz vereinfachtem Verfahren vor dem Auslegungsbeschluss wie folgt durchgeführt:

- Nach amtlicher Bekanntmachung am 10.05.2006 wurde durch Auslegung der Planunterlagen vom 18.05.2006 bis 02.06.2006 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.
- Alle Grundstückseigentümer wurden zu Einzelgesprächen am 29.11.2006 und 01.12.2006 ins Stadtplanungsamt eingeladen. Dabei wurde gemeinsam mit dem beauftragten Architekten für den Bebauungsplan, Herrn Dipl.-Ing. Hirthe, die Planung erörtert und im Detail abgestimmt. Auf der Grundlage dieser Einzelgespräche hat Herr Hirthe die Maßgaben für den künftigen Bebauungsplan entwickelt. Wesentliches Ziel war die Bestandssicherung mit den prägenden städtebaulichen und hochbaulichen Merkmalen und einer behutsamen, verträglichen Bestandsergänzung.

Am 14.03.2006 hat der Technische Ausschuss den Auslegungsbeschluss gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 17.03.2007 in der Schwäbischen Zeitung lag der Bebauungsplan vom 26.03.2007 bis einschließlich 26.04.2007 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Von einer Erbgemeinschaft liegt eine abwägungsrelevante Stellungnahme vor.

2. Abwägung

- 2.1 Eigentümergeinschaft Birgit, Hans-Joachim und Thomas Wannemacher (Eigentümer des Grundstücks Urbanstraße 3), Agnes Wannemacher (Eigentümerin des Grundstücks Stauferstraße 28, ihrerseits vertreten durch Thomas Wannemacher), alle vertreten durch Rechtsanwalt Schierhorn, Schreiben vom 24.04.2007.

Darin wird Folgendes vorgebracht:

1. Grundsätzlich begrüßen die Mandanten das mit der Bauleitplanung verfolgte Ziel einer Bestandssicherung in Verbindung mit einer maßvollen Erweiterung. Auszugehen ist dabei offenbar vom Baulinienplan betreffend die Feststellung einer Baulinie zur Gewinnung von zwei Bauplätzen an der Stauferstraße vom 15.12.1960 sowie einem älteren Baulinienplan, möglicherweise aus dem Jahre 1928, welcher die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Urbanstraße festlegte.

Durch diese Pläne wird das derzeitige Baurecht definiert, welches ersichtlich über den heute vorhandenen tatsächlichen Baubestand hinausgeht.

Dieses Baurecht genießt zwar insoweit keinen Schutz, als es dem Träger der Planungshoheit möglich ist, entschädigungsfrei hiervon abweichende Festsetzungen zu treffen, weil die in § 42 Abs. 2 BauGB genannte 7-Jahresfrist längst verstrichen ist. Dies entbindet den Plangeber jedoch nach insoweit eindeutiger Rechtsprechung nicht von der Pflicht, die auf Grund früherer Planungen vorhandenen Baurechte als grundgesetzlich geschützte Eigentumspositionen in die nach § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmende Abwägung aufzunehmen und mit dem ihnen zukommenden besonderen Gewicht gegenüber den übrigen beteiligten öffentlichen und privaten Belangen zu berücksichtigen.

Ich sehe mich zu dieser Klarstellung veranlasst, weil immer wieder aus § 42 Abs. 3 BauGB rechtsirrig abgeleitet wird, nach Ablauf der 7-Jahresfrist könne nicht nur entschädigungsfrei, sondern gleichsam beliebig in bis dahin bestehende Eigentümerpositionen eingegriffen werden. Dem ist nicht so, wie erst jüngst der VGH München (in Übereinstimmung mit den anderen Oberverwaltungsgerichten) in einem von mir betreuten Normenkontrollverfahren festgestellt hat.

2. Grundstück Stauferstraße 28, Flst. Nr. 1593

Für dieses Grundstück enthält der Baulinienplan aus dem Jahre 1960/1961 ein Bauquartier von 12,00 m x 13,00 m, d. h. mit einer Grundfläche von 156 qm. Demgegenüber soll das im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Bauquartier

10,50 m x 14,60 m = 153,30 qm aufweisen, also 2,70 qm weniger.

Angesichts der Tatsache, dass das ursprüngliche Bauquartier mit dem bestehenden Gebäude nicht ausgeschöpft wurde, birgt die Neufestsetzung noch eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit, so dass sie akzeptiert werden kann.

Hinsichtlich der sonstigen Maße der baulichen Nutzung galt bisher offenbar § 34 BauGB mit der Folge, dass das Gebäude Nr. 28 ohne weiteres auf die Firsthöhe des benachbarten Gebäudes Stauferstraße 32, nämlich auf 495,00 müNN hätte angehoben werden können. Während der Bebauungsplan für Gebäude 32 diese Firsthöhe festschreibt, soll künftig die Firsthöhe von Gebäude 28 nur maximal 494,30 müNN betragen, obwohl die Geländeverhältnisse, also die aus dem Bebauungsplan ersichtlichen Höhenlinien, auf beiden Grundstücken gleich sind und die östlichen Außenwände beider Gebäude auf der Höhenlinie 486 müNN stehen. Noch deutlicher der Unterschied bei der im Bebauungsplan vorgesehenen Wandhöhe, welche bei Gebäude 32 = 492,70 müNN beträgt, bei Gebäude 28 indes nur 491,20 müNN, also 1,50 m weniger. Zutreffend ist zwar, dass das Gebäude 28 mit dem Giebel zur Stauferstraße steht, während Gebäude 32 draufständig ist, was zur Folge hat, dass die westliche

Außenwand von Gebäude 28 etwa 1 m tiefer (482 müNN) ansetzt als diejenige von Gebäude 32 (483 müNN) und somit Gebäude 28 talseitig etwas höher in Erscheinung tritt.

Doch rechtfertigt dieser allein durch die anders geartete Firstrichtung auftretende Effekt m. E. nicht, das im übrigen auf gleicher Höhe stehende Gebäude 28 abweichend von den vorgefundenen Gelände- verhältnissen herunterzudrücken.

Mit anderen Worten, Wand- und Gebäudehöhe für Gebäude 28 sollten den für Gebäude 32 vorgesehenen entsprechen und entsprechend angehoben werden, um eine ungerechtfertigte Schlechterstellung zu vermeiden.

3. Gebäude Urbanstraße 3, Flst. 1587/3

Für dieses schräg zur Urbanstraße liegende Grundstück weist der frühere Baulinienplan eine überbaubare Fläche von 20 – 22 m Tiefe auf. Demgegenüber soll das im neu aufzustellenden Bebauungsplan vorgesehene Bauquartier lediglich eine Tiefe von 12 m haben. Selbst wenn damit in Bezug auf den vorhandenen, kleinteiligen Bestand eine geringfügige Erweiterung möglich ist, wird damit dem Grundstück in erheblichem Umfang eine bislang vorhandene Bebauungsmöglichkeit genommen. Dies ist unangemessen und unter städtebaulichen Gesichtspunkten auch nicht geboten.

Stattdessen wäre es durchaus reizvoll, sich gerade an dieser Stelle eine den Hang hinaufsteigende terrassierende Bebauung vorzustellen, mit welcher gleichsam das Motiv des danebenliegenden Treppenweges aufgenommen würde. Dies umso mehr, als eine vergleichbare Bebauung bereits auf dem übernächsten Grundstück in nördliche Richtung, Federburgstraße 55, vorhanden ist. Auch die Tatsache, dass sich die Grundstücke Urbanstraße 3 und Stauferstraße 28 in der Hand derselben Familie befinden, legt dies nahe. Ich fürchte allerdings, dass es in Ravensburg, zumal für ein derart gutbürgerliches Viertel wie hier, am notwendigen Mut zu solch einer modernen, mit den Zielen des § 1 a Abs. 2 BauGB in Einklang stehenden städtebaulichen Entwicklung fehlt.

Selbst wenn die Stadtplanung insoweit konservativeren Leitbildern folgen will, erscheint es sinnvoll und angesichts der Ausgangslage auch geboten, dem Grundstück eine tiefere Bebauung zu ermöglichen, wie es seinerzeit schon der Baulinienplan getan hatte. Der Zuschnitt des Grundstücks und sein spitzwinkliges Zulaufen auf die Urbanstraße fordern dies geradezu.

Dabei ist nicht etwa an einen gleichmäßig breit nach hinten verlaufenden Kubus gedacht, der entsprechend mächtig aus Sicht der Urbanstraße in Erscheinung treten würde. Vielmehr stelle ich mir eine Art hangseitig angefügten Wiederkehr vor, welcher parallel zum Treppenweg verläuft, also insgesamt einen Winkelbau, welcher spiegelbildlich in etwa dem vorhandenen Bestand des Gebäudes Urbanstraße 5 entspricht. Damit könnte der Tatsache Rechnung getragen werden, dass das Grundstück straßenseitig breiter ist als hangseitig,

dass es auf Grund seines Verhältnisses zur Urbanstraße sehr viel tiefer ist als das Nachbargrundstück und dass es ohne störende Auswirkung auf den straßenseitigen Anblick diesen Ausgangsbedingungen entsprechend auch weitergehend genutzt werden kann. Selbst wenn das Bauquartier für einen rückwärtigen Anbau bis etwa zur Höhenlinie 478 geöffnet würde, bliebe die Festsetzung hinter dem Baustreifen des früheren Baulinienplanes, aber auch hinter der Ostwand des Gebäudes Urbanstraße 7 zurück, welche (hangbezogen) etwa auf der Höhenlinie 479 liegt.

Alternativ könnte man sogar erwägen, entsprechend dem konischen Zuschnitt der von der Urbanstraße und der Stauferstraße begrenzten Fläche zwischen den Gebäuden Urbanstraße 3 und Stauferstraße 28 ein zusätzliches Bauquartier vorzusehen, für welches die notwendigen Stellplätze gleichermaßen in einer von der Urbanstraße aus anzufahrenden Tiefgarage herzustellen wären.

Ungeachtet der Größe des Bauquartiers sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass die südseitigen Baugrenzen nicht für unterirdische, erdüberdeckte Bauteile, etwa bis zur Flucht der bisher vorgesehenen östlichen Baugrenze, gelten. Auf diese Weise lässt sich im Hanggeschoss eine ausreichend dimensionierte Tiefgarage samt Zufahrt realisieren, ohne dafür wertvolle Nutzflächen in Anspruch nehmen zu müssen. Städtebaulich wäre die Regelung unschädlich, da sie nur den unterirdischen Bereich betrifft, nachbarliche Interessen würden dadurch nicht beeinträchtigt.

4. Grundstück Stauferstraße 31/33, Flst. Nr. 1596 (Nordteil)

Für dieses sehr unvorteilhaft geschnittene, schmale Grundstück enthält die bisherige Baulinienplanung eine Bauverbotsfläche, offenbar weil der damalige Plangeber auf Grund Zuschnitt, Lage und Steilheit der Fläche der Ansicht war, dass sie sich nicht für eine Bebauung eignet. Insofern ist die Situation des dortigen Grundstückseigentümers von vornherein eine andere als diejenige der übrigen Gebietsinsassen. Er verfügt nicht über ein vorhandenes Baurecht, welches der Plangeber ihm nur mit Rücksicht auf eindeutig überwiegende öffentliche Belange nehmen dürfte. Vielmehr ist in die vorzunehmende Abwägung lediglich das Interesse, eine bislang unüberbaubare Fläche künftig bebauen zu können, als privater Belang einzustellen.

Wenn der Technische Ausschuss in seiner Sitzung am 14.03.2007 beschlossen hat, dem dahingehenden Wunsch des Grundstückseigentümers nicht Rechnung zu tragen und ein zunächst im Planentwurf enthaltenes zusätzliches Bauquartier entfallen zu lassen, so ist dies nachvollziehbar. Denn das Grundstück, welches im fraglichen Bereich auf eine (gemittelte) Breite von ca. 15 m eine Steigung von ca. 6 m aufweist, ist schon technisch nur unter äußerst erschwerten Bedingungen bebaubar. Mit einer Bebauung würde erheblich in den Hang eingegriffen werden müssen, was unter Bodenschutzgesichtspunkten unerwünscht ist und darüber hinaus dessen Stabilität beeinträchtigen könnte.

Ungeachtet dessen, dass ein dort zwangsläufig erhöht liegendes Gebäude die Belichtungssituation der Unterlieger nachteilig beeinflussen würde, käme zusätzlicher Verkehr auf den nördlichen Ast der Stauferstraße, der jedenfalls üblichen Erschließungsanforderungen nicht entspricht
 Insofern kann die Entscheidung des Technischen Ausschusses nur begrüßt werden.

2.2 Abwägung

Die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Baulinienplanes vom 21.03.1961 können wegen ihrer sehr undifferenzierten, die Höhenlinien nicht berücksichtigten Baustreifenausweisung nicht mehr Maßgabe der städtebaulichen Entwicklung sein. Der derzeitige Bauabstand soll auch in Zukunft im Wesentlichen den Maßstab für die künftige Entwicklung darstellen. Der prägende Grundcharakter des Gebietes sollte erhalten bleiben.

Im Vergleich der beiden Grundstücke Stauferstraße 32 und 28 ergeben sich aus den Festsetzungen folgende Ausnutzungskennziffern:

Stauferstraße 32		Stauferstraße 28	
Grundstücksfläche	455 qm	Grundstücksfläche	380 qm
Grundfläche	153,30 qm	Grundfläche	140 qm
GRZ	0,34	GRZ	0,37
Z	II	Z	II
WH	492,70	WH	491,20
GH	495,00	GH	494,30

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass das Nutzungsmaß von Stauferstraße 28 bezogen auf die Grundfläche um ca. 9 % höher liegt als bei Stauferstraße 32. Die unterschiedlichen Wandhöhen resultieren aus der unterschiedlichen Firstrichtung, um bei dem talseitig in Erscheinung tretenden Giebel zu vermeiden, dass ein Überhöhe entsteht. Insofern ist unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgrößen, Ausnutzungsziffern und Gebäudestellung trotz unterschiedlicher Wand- und Gebäudehöhen eine Schlechterstellung nicht gegeben.

Im Vergleich der beiden Grundstücke Urbanstraße 3 und 5 ergeben sich aus den Festsetzungen folgende Ausnutzungskennziffern:

Urbanstraße 3		Urbanstraße 5	
Grundstücksfläche	734 qm	Grundstücksfläche	658 qm
Grundfläche	183 qm	Grundfläche	168 qm
GRZ	0,25	GRZ	0,25

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass das Nutzungsmaß zwischen den beiden Grundstücken ausgewogen ist und die überbaubare Fläche, die sich zur Urbanstraße aufweitende Grundstücksbreite durch das vor-springende Bauquartier genutzt wird.

Ein weiterer Vorteil des Grundstück Urbanstraße 3 liegt darin, dass die Abstandsflächen an der nördlichen Grundstücksgrenze sich auf den öffentlichen Treppenweg erstrecken können und dadurch eine günstige Situierung auf diesem Grundstück möglich ist. Der Bebauungsplan verfolgt das grundsätzliche Ziel, Festsetzungen zum Erhalt und zu sich maßstäblich einfügenden Neubebauungen zu schaffen.

Ein sich den Hang hinauf staffelnde Terrassenbebauung ist gerade nicht eine den Bestand berücksichtigende Gebäudeform. Auch ein hangseitig angefügter Wiederkehr parallel zum Treppenweg würde der Bautypologie der näheren Umgebung widersprechen. Gerade die als Beispiel zitierte Terrassenbebauung Federburgstraße 55 wird aus heutiger Sicht als Fehlentwicklung betrachtet.

Auch ein alternativ erwogenes 3. Bauquartier zwischen Urbanstraße 3 und Staufferstraße 28 kann städtebaulich nicht überzeugen und würde zu einer Überausnutzung im Verhältnis zu anderen Grundstücken führen.

2.3 Ergebnis

Die in der Stellungnahme enthaltenen Anregungen können nicht berücksichtigt werden.

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplanentwurf des Architekturbüros Hirthe vom 02.03.2007/14.03.2007, DIN A3
- Anlage 2: Bebauungsplanentwurf im Originalmaßstab 1:500 für die Fraktionen
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Begründung vom 02.03.2007/14.03.2007/11.06.2007