Tischvorlage
Sitzung des Gemeinderats 15.5.13
TOP 4, öffenltich
Anlage 8 zu GD 124/13

Stadt Ulm
Beschlussvorlage

ulm

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	14.05.2013		
Geschäftszeichen	SUB-III-Pl		
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.05.2013	TOP 4
Behandlung	öffentlich		GD 124/13

Betreff: Bebauungsplan "Karlstraße -Syrlinstraße"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

Anlage: 1 Mehrfertigung einer vorgebrachten Äußerung (Anlage 1)

TISCHVORLAGE ZU TOP 4 DER TAGESORDNUNG

Nach der Vorberatung im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 16.04.2013 ging eine weitere Äußerung (Anlage 1) ein.

ANTRAG

Die vorgebrachte Äußerung in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3	Eingang OB/G
OB	Versand an GR
	Niederschrift §
	Anlage Nr.

Sachdarstellung:

Schreiben vom 10.05.2013, Anlage 1 Folgende Äußerung wurde vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
I. 01. Die Einwender wohnen nicht in Ulm und hatten keine Kenntnis von der Auslegung des Bebauungsplanes. Da die Einwendungen offensichtlich sind diese in ihren Einwendungen nicht präkludiert.	Die Stadt bezieht grundsätzlich vor dem Satzungsbeschluss eingehende Einwendungen in die Abwägung mit ein. Hier besteht im Ergebnis kein Dissens. Allerdings ist anzumerken dass der Vorhabenträger bereits im Februar 2013 Kontakt zu den Eigentümern aufgenommen hat und Gespräche über die Bauausführung an der Grenze geführt hat. Die Einwender hatten also Kenntnis von der Erstellung des B-Planes und von der konkreten Planung.
I.02. Konflikte sind bei der B- Planaufstellung zu lösen und zu vermeiden, die Lösung dieser Konflikte darf nicht auf das Baugenehmigungsverfahren verschoben werden. Es hätte erkennbar sein müssen, dass ein 5- geschossiges Gebäude direkt an der Grenze, mit einem Grenzabstand von 11 cm zur Giebelseite des Bestandsgebäudes, zu Nutzungskonflikten führt.	Die Nordseite der Syrlinstraße 26/28 stellt faktisch und planungsrechtlich selbst eine Grenzbebauung dar. Der geringe Abstand von der Grenze, nach neuesten Messungen nur 6 cm, ist weder gewollter noch rechtlich ausreichender Grenzabstand, sondern lediglich auf eine Messungenauigkeit während der Bauzeit zurückzuführen. Eine 5- geschossige Bebauung an dieser Stelle ist städtebaulich gewollt und mit der Umgebungsbebauung vereinbar. Die genannten Konflikte sind somit nicht existent.
I.03. Planungsrechtlich hätte in diesem Bereich von der geschlossenen Bebauung abgewichen werden müssen.Hierfür besteht wegen der Bestandsbebauung auch eine planungsrechtliche Rechtfertigung.	Die bereits 1863 im Bebauungsplan "Neustadt" (B-Plan Nr. 111.3/03 vom 20.01.1863) angestrebten Raumfluchten zur Karls- und Syrlinstraße sollen hergestellt werden, um die Straßenzüge zu vervollständigen. Die Blockrandbebauung ist typisch für die Neustadt.Die Syrlinstraße 26/28 selbst zeugt mit seiner nördlichen Grenzbebauung von diesem seit Langem angestrebten Ziel.
II.04.01. Die vorhandene Bebauung erfordert, da ein Grenzabstand eingehalten wird und eine geschlossene Bebauung ohnehin nicht eingehalten werden kann, eine Abweichung von der geschlossenen Bebauung.	Eine bewusst geplante Errichtung des Gebäudes Syrlinstr. 26/28 mit 6 cm Grenzabstand wäre unzulässig gewesen, da § 25 Abs. 1 der Ortbausatzung einen Mindestabstand von 2 m vorsieht.Die fehlerhafte Bauausführungn nun den Nachbareigentümern anzulasten wäre unbillig. Faktisch besteht eine Grenzbebauung, von der geschlossenen Bebauung wird nicht abgewichen, dadurch entstehen keine städtebaulichen Konflikte.
II.04.02 Die notwendigen Fenster im DG werden zugebaut, die massive Neubebauung beeinträchtigt die Belichtung und Besonnung der Wohnung im DG.	Der Dachausbau wurde nie als Wohnnutzung angezeigt oder genehmigt, die zwei in der Brandwand befindlichen Fenster wurden widerrechtlich eingebaut. Die Belichtung durch Dachflächenfenster ist ausreichend. Eine Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse durch ein nördlich liegendes Gebäude ist ausgeschlossen.

II.04.03 Durch die 8-geschossige Bebauung wird Der Einwender optisch gedrückt und der Gebäudewert gemindert. Es wird eine abgestufte Bauweise angeregt.	Die 8 Geschosse sind auf die Ecke Karlstr./Syrlinstr. beschränkt, zur angrenzenden Bebauung werden maximal 5 Geschosse zugelassen.Damit wird eine Abstaffelung der Gebäude bereits umgesetzt.
II.04.04 Beim Einwender sind keine Sanierungs- und Wartungsarbeiten oder energetische Maßnahmen an der Nordfassade mehr möglich. 11 cm sind für Sanierungsarbeiten nicht ausreichend. Der B-Plan muss auf die formell und materiell legal errichtete Bebauung Rücksicht nehmen.	Der Vorhabenträger hat bereits Vorschläge gemacht, die zukünftigen 6 cm (nicht 11 cm) Hohlraum zwischen den Gebäuden mit Dämmung zu schließen und den 5 cm über die Grenze zum Vorhabenträger ragenden Dachvorsprung zurück zu bauen und durch Verblechung abzudichten. Damit wäre die energetische Sanierung abgeschlossen, weitere Wartungsarbeiten fallen nicht an, da die Wand zukünftig innenliegend und nicht weiter der Witterung ausgesetzt ist. Der B-Plan nimmt in vollem Umfang Rücksicht auf die Nachbarbebauung, allerdings sind die Fenster in der Brandwand weder formell noch materiell legal errichtet, vermutlich wäre auch der Dachausbau zum damaligen Zeitpunkt genehmigungspflichtig gewesen.

ANLAGE 1 TISCHVORLAGE GD 129/13

HAGEN-KOLLEGEN
RECHTSANWÄLTE

HAGEN-KOLLEGEN Rechtsanwälte · Hafenbad 35 · 89012 Ulm

Vorab per Fax: 0731 1611630
Stadt Ulm
- Planungsamt -
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt
und Baurecht
Eing. 13. MAI 2013
Tgb.-Nr.
Bearb. Stelle

Hafenbad 35
89012 Ulm
Tel. 0731-67080
Fax 0731-67079
info@hagen-kollegen.de
www.hagen-kollegen.de

Sachbearbeiter
RA Dr. Othmar Hagen
Fachanwalt für Baurecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

mobil/mailbox 0171-33 11 138
dr.hagen@hagen-kollegen.de

Aktenzeichen 5582/13
Ihr Zeichen

10.05.2013/Ha/sp-02

Bebauungsplan
Karlstraße – Syrlinstraße

Einwendungsschrift

Namens und im Auftrag der

1.

2.

- Einwender -

Bev.: **Dr. Othmar Hagen, HAGEN-KOLLEGEN,** Hafenbad 35, 89073 Ulm

erhebe ich gegen den Bebauungsplan Karlstraße-Syrlinstraße

E i n w e n d u n g e n

www.HAGEN-KOLLEGEN.DE
RECHTSANWÄLTE

Begründung

I.

01 Der Bebauungsplan lag über die Weihnachtsfeiertage in der Zeit vom 10.12.2012 bis 18.01.2013 aus. Die Einwender wohnen nicht in Ulm. Die Einwender hatten deswegen keine Kenntnis von der Auslegung des Bebauungsplanes. Auch wenn die Einwender, die Eigentümer des Grundstücks Syrlinstraße 26/28, FISt. 734/4 sind, keine Einwendungen während der Auslegung des Bebauungsplans erhoben haben, sind diese mit ihren Einwendungen nicht präkludiert, da die erhobenen Einwendungen offensichtlich sind und auch im Rahmen der Planaufstellung erkannt wurden.

02 Die Stadt Ulm muss im Rahmen der B_Plan Aufstellung bestehende offensichtliche Konflikte schon bei der Planaufstellung lösen und vermeiden. Vorliegend ist - im Ergebnis - von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auszugehen. Deswegen hätte der offensichtliche Konflikte bei einer Grenzbebauung im Bereich des Bestandsgebäudes der Einwender bereits auf der Ebene der Bauleitplanung geregelt werden müssen und darf nicht auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens verschoben werden <OVG Lüneburg Urteil vom 24.04.2002 – 1 KN 2792/01 – ZfBR 2002, 588>. Bereits bei der Aufstellung des B-Planes war offenkundig, dass im Bereich der Giebelseite des Gebäudes der Einwender bei Verwirklichung einer Grenzbebauung ein Nutzungskonflikt entsteht, wenn auf dem FISt. 734/1 5-geschossig bis an die Grenze und damit im Abstand von der Giebelseite von 11 cm, gebaut wird. Bei der Abwägung hätte das nur in geringem Abstand von der Grundstücksgrenze errichtete Bestandsgebäude berücksichtigt werden müssen und der sich anbahnende Konflikt gelöst werden müssen.

03 Planungsrechtlich hätte in diesem Bereich von der geschlossenen Bauweise nach § 22 Abs. 3 Halbsatz 2 abgewichen werden müssen, weil die vorhandene Bebauung dies erfordert. Hierfür besteht aufgrund der Bestandsbebauung auch eine planungsrechtliche Rechtfertigung.

II.

04 Der B-Plan führt ganz offensichtlich zu einem Konflikt und zu einer Rücksichtslosigkeit im Bereich des Bestandsgebädues auf dem Flurstück 734/4.

01 Der Bebauungsplan führt in Bezug auf die Verbauung der Giebelseite am Bestandsgebäude der Einwender zu einem Konflikt. Dies gilt insbesondere dann, wenn – wie vorliegend – die vorhandene Bebauung eine Abweichung von der geschlossenen Bauweise deswegen erfordert, weil auf dem Nachbargrundstück ein Grenzabstand eingehalten wird und deswegen ein Anbau ohnehin nicht möglich ist <OVG Berlin Beschluss vom 09.01.1998 – 2 S 14/97>.

02 Hinzu kommt, dass vorliegend die notwendigen Fenster im DG an der Nordseite des Bestandsgebäudes bei Verwirklichung einer Bebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zugebaut werden und das Bestandsgebäude deutlich überragt und auch in dessen Ost-Westausrichtung derart massiv ist, dass eine Belichtung und Besonnung der Wohnung im DG des Bestandsgebäudes nahezu ausgeschlossen ist und dort ungesunde Wohnverhältnisse entstehen.

03 Zu einem Nutzungskonflikt führt auch die Festsetzung einer Bebauung mit bis zu 8 Geschossen innerhalb des an das Grundstück der Einwender angrenzenden Baufensters, weil bei einer Verwirklichung entsprechend den Festsetzungen das Gebäude der Einwender „gedrückt" und durch diese optische Beeinträchtigung im Wert gemindert wird <vgl. zu dieser Problematik OVG Berlin-Brandenburg Beschluss vom 29.09.2010 – 10 S 21/10 – BeckRS 2010, 54427>. Insoweit wird eine abgestufte Bauweise im Grenzbereich angeregt.

04 Durch das festgesetzte Baufenster im Grenzbereich zu dem Grundstück der Einwender sind auch keine Sanierungs- und Wartungsarbeiten mehr an der nördlichen Giebelseite des Bestandsgebäudes möglich. Auch eine energetische Ertüchtigung durch Anbringung eines Wärmeverbundsystems ist dann nicht mehr möglich. Bei einem Abstand von lediglich 11 cm sind Sanierungsarbeiten ausgeschlossen. Der Bebauungsplanmuss auch insoweit auf die formell und materiell legal errichtete Bestandsbebauung Rücksicht nehmen.

Der Bebauungsplan führt der bei Verwirklichung eines Vorhabens entsprechend dessen Festsetzungen zu einer nicht mehr möglichen Vermietung des DG im Bestandsgebäude der Einwender und zu einer empfindlichen Wertminderung des Bestandsgebäudes.

- Dr. Hagen -
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Baurecht und Architektenrecht