



| | | | |
|------------------|---|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung | SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht | | |
| Datum | 10.02.2014 | | |
| Geschäftszeichen | SUB III-Pi | | |
| Vorberatung | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 08.04.2014 | TOP |
| Beschlussorgan | Gemeinderat | Sitzung am 07.05.2014 | TOP |
| Behandlung | öffentlich | | GD 033/14 |

Betreff: Bebauungsplan "Waidstraße" im Stadtteil Söflingen
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

| | | | |
|-----------------|---|--|--------------------|
| Anlagen: | 1 | Übersichtsplan | (Anlage 1) |
| | 1 | Bebauungsplan | (Anlage 2) |
| | 1 | Textliche Festsetzungen | (Anlage 3) |
| | 1 | Begründung | (Anlage 4) |
| | 5 | Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen | (Anlage 5.1 - 5.6) |
| | 2 | Mehrfertigungen der im Vorfeld vorgebrachten Einwendungen | (Anlage 6.1 - 6.2) |
| | 1 | Unterschriftenaktion der Anlieger | (Anlage 7) |

Antrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes „Waidstraße“ vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Waidstraße" in der Fassung vom 10.02.2014 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 10.02.2014 hierzu festzulegen.

Jescheck

| | |
|---------------------------|---|
| Genehmigt: | Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats: |
| <u>BM 3, C 3, OB, VGV</u> | Eingang OB/G _____ |
| _____ | Versand an GR _____ |
| _____ | Niederschrift § _____ |
| _____ | Anlage Nr. _____ |

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Zur Anpassung einer Wohnsiedlung aus den 1960er-Jahren an moderne Wohnbedürfnisse soll mit dem vorliegenden Verfahren die planungsrechtliche Grundlage für eingeschossige Anbauten an bestehende Doppel- und Reihenhäuser geschaffen werden.

2. Rechtsgrundlagen

- a) § 12 Abs.2, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GGI. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBL. S. 65, 73)

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 3072, 3072/1, 3072/2, 3072/3, 3072/4, 3072/5, 3073, 3073/1, 3073/2, 3073/3, 3073/4, 3073/5, 3074, 3075, 3077, 3078, 3078/1, 3078/2, 3078/3, 3078/4, 3079, 3080, 3080/1, 3080/2, 3080/3, 3080/4, 3081, 3082, 3082/1, 3082/2, 3082/3, 3082/4, 3082/5, 3083 der Gemarkung Ulm, Flur Söflingen.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 163/17 "Waidstraße", genehmigt am 30.01.1964 und rechtskräftig seit 20. Februar 1964, aufgehoben.

5. Verfahrensübersicht

- 5.1 Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.
- 5.2 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/Sonstigen Träger öffentlicher Belange im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 09.07.2013.
- 5.3 Durchführung einer Bürgerbeteiligung in Form einer Diskussionsrunde am 02.05.2013.
- 5.4 Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde als öffentliche Auslegung vom 26.07.2013 bis einschließlich 30.08.2013 durchgeführt.
- 5.5 Frühzeitige Beteiligung die Behörden/Sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 26.07.2013 bis 30.08.2013.
- 5.6 Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr. 29 vom 18.07.2013.

6. Sachverhalt

Der Planungsumgriff ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 163/ 17 vom 20.02.1964.

Der Bebauungsplan wird neu aufgestellt, um die planungsrechtliche Grundlage für eingeschossige, gartenseitige Anbauten zu schaffen. Im Wesentlichen wurden folgende Festsetzungen neu getroffen:

-Erweiterung der Baugrenze um 3.50 m nach Süden, Begrenzung auf 1 Vollgeschoss, maximale Höhe 3.15 (von Fertigfußboden EG Bestand bis Oberkante Aufkantung).

- Dachausbauten zur Wohnnutzung werden erlaubt unter der Prämisse kein 3. Vollgeschoss zu erlangen.

- Erhöhung der Grundflächenzahl von 0.4 auf 0.5, Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0.8 auf 0.9.

Im Übrigen werden die Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplans in den neuen Bebauungsplan überführt.

Gegenüber der Aufstellung/Auslegung wurden einige Festsetzungen zur Wahrung der städtebaulichen Idee ergänzt bzw. präzisiert:

- Die Erweiterung der Baugrenze wurde von 4.0 m auf 3.50 m reduziert, die maximale Höhe der Anbauten auf 3.15 m über der Erdgeschossfußboden- Höhe des Bestandsgebäudes festgesetzt.

- Um die städtebauliche Einheit auch bei Sanierung und Neubau zu wahren, müssen die Erdgeschossfußboden-Höhen des Bestandes sowie die Trauf- und Firsthöhen der angebauten Nachbarn übernommen werden.

- Die bislang nicht dargestellte Firstrichtung wird nun festgesetzt.

6.1 Im Zuge der Beteiligung der Behörden/Sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die unten aufgeführten Stellungnahmen vorgetragen und behandelt.

6.2 Im Zuge der öffentlichen Auslegung vom 26.07.2013 bis einschließlich 30.08.2013 wurden Einwendungen und Äußerungen von 2 beteiligten Anliegern vorgebracht.

| Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht: | Stellungnahme der Verwaltung: |
|--|---|
| <p><u>SUB V Bodenschutz und Altlasten, Schreiben vom 20.08.2013 (Anlage 5.1)</u></p> <p>Verunreinigtes Erdmaterial ist d. unteren Bodenschutz- u. Altlastenbehörde bzw. unteren Wasserbehörde zur Ergreifung weiterer Maßnahmen zu melden.</p> | <p>Geltungsbereich im bebauten Bereich mit Erweiterungsmöglichkeit in Terrassenbereichen, keine Altlastenverdachtsmomente vorhanden. Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>SWU, Schreiben vom 05.08.2013 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Falls bei der bestehenden Strom-, Erdgas- und Trinkwassernetzanschlüsse bauliche Veränderungen geplant sind ist SWU frühestmöglich einzubinden.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><u>EBU, Schreiben vom 17.09.2013 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Abwasserwirtschaft: im Plangebiet Mischwasserkanal DN 1300; durch Grunddienstbarkeit zu sichern und im B-Plan darzustellen.</p> <p>Entwässerungsleitungen sind privat, Hausanschlussleitungen Baugenehmigungspflichtig.</p> <p>Abfallwirtschaft: Fläche für Entsorgungseinrichtungen soll ausgewiesen werden.</p> | <p>Im Bereich der Leitung wird ein Leitungsrecht eingetragen (Festsetzung Pkt. 1.9.1).</p> <p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Gemeinschaftsanlage, Abfallentsorgung erfolgt in jedem Haushalt privat.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Anlieger A, Schreiben vom 29.08.2013 (Anlage 5.4):</p> <p>1. Beeinträchtigung nicht Bauwilliger: - Erhebliche Beeinträchtigungen durch 4 x 2,70m Seitenwände mit ca. 10qm, jeweils an bis zu 2 Grundstücksseiten. - Grundstücke teilweise bis zu 1m tiefer als Nachbar, dadurch weitere Erhöhung d. Wandhöhe. - Mittelgrundstücke sind nur 5m breit (Garten ca. 65 m²), Anbauten erdrücken. - Grundstücke am Nordhang, weitere Einschränkung d. Besonnung. - Wertminderung, nicht erweiterte Gebäude schwerer verkäuflich. - Eingeschränkung d. Privatsphäre, keine Rückzugsmöglichkeit.</p> <p>2. Gebot der Rücksichtnahme: Im BauGb verankert, wird durch Art und Mass der baulichen Nutzung verletzt, ist rücksichtslos und unzumutbar (s. Pkt.1). Nachbarschützende Funktion wird nicht ausreichend beachtet.</p> <p>3. Maß der baulichen Nutzung: Wird in Pkt. 4.2 der Bgründung von 0,4 auf 0,5 erhöht. Überschreitung führt zu nachteiliger Verdichtung im Quartier, die gesunden Wohnverhältnisse, Belichtung u. Belüftung werden aufgrund der Grenzwände in Frage gestellt. Zusätzlicher Schatten schränkt das Wachstum ein, durch weitere Versiegelung gehen erhaltenswerte Grünflächen, die ebenfalls hohe Lebensqualität aufweisen, verloren. Dies kann städtebaulich nicht erwünscht sein und rechtfertigt keine Überschreitung der in §17BauNVO genannten Grenzen.</p> <p>4. Einfügung in die nähere Umgebung: In der näheren Umgebung dominieren Einzel- u. Doppelhäuser sowie Geschossbauten, nicht Anbauten bzw. Wintergärten. Grün- und Freiflächen prägen den Vorort.</p> <p>5. Weitere Einwendungen/Stellungnahmen Hinweis auf Schreiben vom 31.05.2013 und Schreiben an OB vom 31.05.2013. Das bisherige B-Planverfahren weist Mängel auf, ist eine einseitige Interessensbevorzugung eines einzelnen Eigentümers durch einen Stadtrat, kein weiterer Eigentümer hat bislang konkrete Bauwünsche geäußert.</p> | <p>1. Örtliche Situation durchschnittliche Reihenhaussituation, leichter Nordhang. Der Wert eines Gebäudes bemisst sich am Zustand der Substanz und an der Wohnfläche, zusätzliches Baurecht wirkt sich positiv aus. Belichtung und Besonnung sind weiterhin ausreichend, das Maß an Privatsphäre wird nicht verändert.</p> <p>Das Baufenster wird von 4,0m auf 3,50m Tiefe reduziert, die maximale Höhe der Aufkantung auf 3,15m über FFB EG (Bestand) festgesetzt (Festsetzung Pkt. 1.2.3).</p> <p>2. Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Das Maß der Nutzung wird im Sinne der Nachverdichtung von 0,4 auf 0,5 erhöht. Es liegt keine Verletzung nachbarschützender Belange vor, die Begrenzung der Bautiefe und -höhe stützt diese Haltung (Festsetzung Pkt. 1.2.3). Einwand wird zurück gewiesen.</p> <p>3. Maßvolle Nachverdichtung ist eine zentrale städtebauliche Aufgabe, vergleichbare aktuelle B-Pläne mit Reihenhausbauungen erreichen zunehmend eine GRZ von 0,5 (z.B. Lettenwald). Gesunde Licht- und Luftverhältnisse sind weiterhin gegeben, Lebensqualität ist subjektive Größe, die sich in mehr Wohnfläche oder größerem Garten äußern kann. Wahlmöglichkeit wird hiermit geschaffen. Die Freiflächen haben keinen schützenswerten Status. Der Einwand wird zurück gewiesen.</p> <p>4. Umgebung Wohnbebauung, hier Festsetzung WR (reines Wohngebiet). Die Erweiterungen fügen sich nach Art und Maß der Nutzung baurechtlich in die Umgebung ein. Der Einwand wird zurück gewiesen.</p> <p>5. Die bisherigen Schreiben werden berücksichtigt und unter Anlage 6.1 und 6.2 beigefügt. Der Antrag eines Gemeinderates auf Änderung des Bebauungsplanes basiert auf der Anfrage eines Eigentümers im Gebiet. Zu Eruiierung der Situation im Plangebiet wurde am 02.05.2013 eine eingeladene Diskussionsrunde durchgeführt, bei der sich die Mehrheit der Anwesenden für Erweiterungsmöglichkeiten im Terrassenbereich ausgesprochen hat.</p> |
|---|--|

| | |
|--|--|
| <p>Der Einwender möchte nicht erweitern, wohnt seit 1964 in seinem Haus und empfindet die zu erwartenden seitlichen Anbauten unerträglich hoch und eng, fühlt sich eingemauert und eingeengt. Er bittet darum das Planverfahren nicht weiter zu verfolgen, da es aus seiner Sicht gegen geltendes Baurecht verstößt, eine unzumutbare Beeinträchtigung und Härte für die nicht bauwilligen Eigentümer darstellt. Rechtliche Schritte behält er sich vor.</p> | <p>Daraufhin wurde am 09.07.2013 die Aufstellung und Auslegung des B-Planes beschlossen. Eine am 04.12.2013 eingereichte Unterschriftenliste (Anlage 7), bei SUB eingegangene Telefonate und Mails belegen, dass von 17 Eigentümern bei einer Enthaltung 14 Eigentümer den B-Plan aktiv befürworten. Der Einwand wird zurück gewiesen.</p> <p>Das Planverfahren ist ein gesetzlich legitimiertes Instrument, geltendes Recht zu schaffen.</p> <p>Der Einwand wird zurück gewiesen.</p> |
| <p><u>Einwendungen/Bedenken RA für Anlieger A Schreiben vom 30.08.2013 (Anlage 5.5):</u></p> <p>1. Interessen d. Mandanten werden erheblich beeinträchtigt, geschützte Rechte werden auch in absehbarer Zeit verletzt (§§ 47,113VwGO). Öffentliche und private Belange sind nicht gerecht miteinander abgewogen.</p> <p>2. B-Planverfahren im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 13 a BauGB, Voraussetzungen werden angezweifelt.</p> <p>a) Keine Wiedernutzbarmachung von Flächen und keine Nachverdichtung, da keine weiteren Grundstücke erschlossen werden. Keine andere Maßnahme der Innenentwicklung gegeben nach §1 Abs. 3 BauGB.</p> <p>b) Beschleunigtes Verfahren ausgeschlossen, Schutzziele nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden beeinträchtigt. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 6 (<i>vermutl. Abs. 4</i>) BauGB notwendig. Außerdem werden § 7 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (<i>vermutl. § 1 Abs.6 Nr. 7</i>) c +e verletzt. § 1 Abs. 7 BauGb verletzt, Aspekte nicht berücksichtigt und abgewogen: Nachbarbewohner, Fauna + Flora. Gründe für Verzicht einer Umweltprüfung sind entgegen § 13 a Abs. 3 Nr. 1 nicht dargelegt.</p> <p>c) Verweis auf Urteil d. Europ. Gerichtshofs vom 18.04.2013 (RS. C 463/11), auf Vorlage des Verwaltungsgerichtshofs Ba-Wü (8 S 1712/09), bei dem sich Gemeinden auf § 214 Abs. 2 a Nr. 1 BauGB berufen: falsche Beurteilung der Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren ist für die Wirksamkeit von Belang. VGH Ba-Wü hat im Urteil vom 04.03.2013 (8 S 1974/10) entschieden dass derartige Verstoß (§13 a Abs. 2 Nr. 2 i.V. mit Auslegung von § 214 a Abs. 2 nr. 2 BauGB) nur dann unbeachtlich ist, wenn Gründe entspr. Art. 3 VII d. Richtlinie</p> | <p>1. Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Das Maß der Nutzung wird im Sinne der Nachverdichtung von 0,4 auf 0,5 erhöht. Es liegt keine Verletzung nachbarschützender Belange vor, die Begrenzung der Bautiefe und -höhe stützt diese Haltung (Festsetzung Pkt. 1.2.3). Der Einwand wird zurück gewiesen.</p> <p>2. Die Einwände werden zurück gewiesen.</p> <p>a) Ziel ist Nachverdichtung, der Begriff ist nicht über die Erschließung zusätzlicher Grundstücke definiert. § 1 Abs. 3 BauGb ist erfüllt, Planung "ist für d. städtebauliche Ordnung u. Entwicklung" erstellt.</p> <p>b) Schutzziele nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 werden nicht tangiert, Terrassen- und Gartenflächen in diesem geringen Umfang bedeuten in diesem Sinne keinen Eingriff, tangieren weder Naturschutz (b), haben keine Auswirkungen auf Menschen (c) und verursachen keine Emissionen (e). Umweltprüfung deshalb nicht notwendig.</p> <p>§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 ist erfüllt, Gründe müssen bei einer Größe bis 20 000m² nicht genannt werden (§13 a Abs. 1 Nr. 1 ist relevant).</p> <p>c) Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind gegeben, die Beurteilung wurde richtig vorgenommen.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>2001/42/eg genannt werden.</p> <p>3. Änderungswünsche von Anwohnern a) Nach § 1 Abs. 3 BauGB gibt es keinen Anspruch einzelner Personen. B-Plan kann nur geändert werden wenn Abs. 1 o. 2 zutreffen. b) § 1 Abs. 2 BauGB, Städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist nicht erforderlich, da nur Veränderungswünsche Einzelner vorhanden sind, die meisten Besitzer aber keine konkreten Änderungen vorhaben. Die Aufstellung des B-Planes resultiert aus verhinderten Baumaßnahmen eines einzelnen Eigentümers, der sich zur Erfüllung seiner Bauwünsche Hilfe von der Stadt erhofft. Der ursprüngliche Vorschlag einer Terrassenüberdachung wurde deshalb zur Wohnraumerweiterung ausgeweitet.</p> <p>4. WR mit Überschreitung der GRZ a) § 17 Abs. 2 BauNVO ist nicht gegeben. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis, es gibt keine ausgleichenden Maßnahmen, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt u. Nachteile f.d. Umwelt vermieden werden; zumal Untersuchungen zu Umwelteinwirkungen fehlen. Es wird nur d. Gesetz wiederholt, keine Begründung geliefert.</p> <p>Rücksichtnahmegebot Ruhe und Schutz vor Lärm wird verletzt, Überschreitung der GRZ verletzt gesunde Wohnverhältnisse und damit nachbargeschützte Rechte. Privatsphäre wird gemindert. Lärmmissionen werden durch ganzjährige Nutzung von Anbauten erhöht, Gartennutzung durch Verschattung gestört.</p> | <p>3. Der Antrag eines Gemeinderates auf Änderung des Bebauungsplanes basiert auf der Anfrage eines Eigentümers im Gebiet. Zu Eruiierung der Situation im Plangebiet wurde am 02.05.2013 eine eingeladene Diskussionsrunde durchgeführt, bei der sich die Mehrheit der Anwesenden für Erweiterungsmöglichkeiten im Terrassenbereich ausgesprochen hat. Daraufhin wurde am 09.07.2013 die Aufstellung und Auslegung des B-Planes beschlossen. Eine am 04.12.2013 eingereichte Unterschriftenliste (Anlage 7), bei SUB eingegangene Telefonate und Mails belegen, dass von 17 Eigentümern bei einer Enthaltung 14 Eigentümer den B-Plan aktiv befürworten. Der Einwand wird zurück gewiesen.</p> <p>4. a) Maßvolle Nachverdichtung ist eine zentrale städtebauliche Aufgabe, vergleichbare aktuelle B-Pläne mit Reihenhausbebauungen erreichen zunehmend eine GRZ von 0,5 (z.B. Lettenwald). Gesunde Licht- und Luftverhältnisse sind weiterhin gegeben, Lebensqualität ist subjektive Größe, die sich in mehr Wohnfläche oder größerem Garten äußern kann. Wahlmöglichkeit wird hiermit geschaffen. Die Freiflächen haben keinen schützenswerten Status. § 1 Abs. 3 BauGb ist erfüllt, Planung "ist für d. städtebauliche Ordnung u. Entwicklung" erstellt. Schutzziele nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 werden nicht tangiert, Terrassen- und Gartenflächen in diesem geringen Umfang bedeuten in diesem Sinne keinen Eingriff, tangieren weder Naturschutz (b), haben keine Auswirkungen auf Menschen (c) und verursachen keine Emissionen (e). Umweltprüfung deshalb nicht notwendig. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 ist erfüllt, Gründe müssen bei einer Größe bis 20 000m² nicht genannt werden (§13 a Abs. 1 Nr. 1 ist relevant). Ergänzung zur Begründung: "die durchschnittliche Wohnfläche pro Person betrug 1950 14 m², 2006 bereits 43 m². Der Lebensstandart und die Anforderungen an die Wohnversorgung steigen weiterhin. Damit das Quartier auch in Zukunft für breite Nutzer- und Altersschichten offen bleibt und eine gesunde Durchmischung herrscht, werden Erweiterungen in den Erdgeschosszonen und der Ausbau der Dachgeschosse ermöglicht." Die Einwände werden zurück gewiesen. Belichtung und Besonnung sind weiterhin ausreichend, das Maß an Privatsphäre wird nicht verändert. Das Baufenster wird von 4,0m auf 3,50m Tiefe reduziert, die maximale Höhe der Aufkantung</p> |
|---|---|

| | |
|---|---|
| <p>b) Erhöhung der GFZ auf 0,9 verletzt ebenso nachbarschützende Rechte. Rechtliche Obergrenze zwar eingehalten, aber warum soll GFZ erhöht werden, wenn Terrassen-überdachungen u. Wintergärten nicht angerechnet werden- und nur dies wollte die Stadt ursprünglich nur zulassen?</p> <p>c) Es sind keine Materialien vorgeschrieben, massive Kuben verstoßen durch erdrückende Wirkung u. teilweise Höhenunterschiede gegen das Rücksichtnahmegebot. Durch begrünte Flachdächer werden weitere Beeinträchtigungen hervorgerufen.</p> <p>B-Plan provoziert bewusste Ungleichbehandlung der Bauherren im Genehmigungsverfahren u. schafft dadurch Konflikte, da ggf. Ober- u. Hinterlieger nicht bauen dürfen, während Unter- u. Vorderlieger bevorzugt werden (Verstoß gg. § 15 BauNVO, Zulässigkeit baul. Anlagen). Dies ist Willkür. Nur das rechtl. Mindestmaß an Glasflächen ist erforderlich. Brandwände sollen errichtet werden, allseitige Wintergärten sind nicht mehr möglich, d. erdrückende Effekt wird verstärkt. Nur Gartenseite u. Dach wäre verglast möglich. Vergrößerung der Wohnfläche beeinträchtigt Nachbarn, insbesondere Wohnzimmer und Terrassen durch Verschattung d. Südausrichtung. Gesunde Wohnverhältnisse sind gravierend beeinträchtigt. Begründung lässt ableiten d. auch d. Stadt Beeinträchtigungen hinsichtlich Belichtung und Besonnung d. Nachbarn erwartet. Festsetzung eingeschossiger Anbauten reicht aber zum Nachbarschutz nicht aus. Vorhandene kleine Grundrisse können nun nicht mehr verändert werden.</p> <p>Durch Festsetzung von 2 Vollgeschossen können auch d. Bestandsgebäude erheblich erhöht und sukzessive vergrößert werden, ohne Anbauten vorzunehmen. Festsetzung d. Eingeschossigkeit greift daher nicht. Die höheren Gebäude a.d. Grenze verstärken negative Auswirkungen, es entstehen horizontale Schubladen, die laut B-Plan gerade verhindert werden sollten. Dies wird verstärkt durch die Brandwände. Anbauten an der Nordseite sind nicht zulässig, um "Schubladen" zu vermeiden, an der Südseite wird aber ein</p> | <p>auf 3,15m über FFB EG (Bestand) festgesetzt. Das Maß der Nutzung wird im Sinne der Nachverdichtung von 0,4 auf 0,5 erhöht. Es liegt keine Verletzung nachbarschützender Belange vor, die Begrenzung der Bautiefe und -höhe stützt diese Haltung. Gesunde Licht- und Luftverhältnisse sind weiterhin gegeben, Lebensqualität ist subjektive Größe, die sich in mehr Wohnfläche oder größerem Garten äußern kann. Wahrscheinlichkeit wird hiermit geschaffen. Der Einwand wird zurück gewiesen.</p> <p>b) Im Bürgerdialog wurde mehrheitlich der Wunsch geäußert neben Kalträumen auch Wohnraumerweiterungen zuzulassen. Darüber hinaus werden Dachausbauten ermöglicht, was eine Erhöhung der GFZ rechnerisch erzwingt. Der Einwand wird zurück gewiesen.</p> <p>c) s. Abwägung zu Anlage 5.4, Abs. 1-3. Dachbegrünung stellt keine Beeinträchtigung dar, sondern einen Beitrag zur Nachhaltigkeit und Eingriffsminimierung. Das Verbot von Dachterrassen dient der nachbarschützenden Privatsphäre. Der Einwand wird zurück gewiesen. Die erweiterten Baufelder räumen allen Grundstücken dieselben Erweiterungsmöglichkeiten ein. Der Einwand wird zurück gewiesen.</p> <p>Konstruktive Zwänge ergeben sich aus Brandschutz und EN-Normen, der Stand der Technik ist zu erfüllen. Dies ist nicht regelbar auf Ebene des B-Plans. Der Einwand wird zurück gewiesen. s. Abwägung zu Anlage 5.4, Abs. 1-3.</p> <p>Das Maß der Erweiterung wurde aus städtebaulicher Sicht eingeschossig festgelegt, um eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Wohnverhältnisse zu vermeiden. Durch Wohnraumschaffung ist Neuorganisation und Qualitätssteigerung der vorhandenen Grundrisse möglich. Der Einwand wird zurück gewiesen.</p> <p>Zur eindeutigen Definition der Geschossigkeit, der Trauf- und Firsthöhen wird die Satzung im Punkt 2.1.3 konkretisiert ("Die Reihen bzw. Doppelhäuser mit gemeinsamer FFB- Höhe EG sind in Trauf- und Firsthöhe einander anzugleichen") und um Punkt 2.1.4 erweitert ("Bei Neubauten sind die FFB- Höhen EG des Bestandes zu übernehmen"). Die Fläche für</p> |
|---|---|

| | |
|--|---|
| <p>"Schubladensammelsurium" geschaffen. Es werden bodenrechtliche Spannungen und massive Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke heraufbeschworen, sodass ein Verstoß gg. d. Gebot d. Konfliktvermeidung vorliegt, was in Baugenehmigungen nicht gelöst werden kann (nachbarliche u. nachbarschützende Rücksichtnahme). Ergebnis ist Zersplitterung der Bauwerke- das Gegenteil geordneter Entwicklung- und im faktischen Ergebnis Ungleichbehandlung der Bauherren.</p> <p>5. Aufhebung des Bauverbots für Nebenanlagen</p> <p>a) innerhalb d. überbaubaren Flächen Nebenanlagen errichten zu können führt zu weiterer unzumutbarer Verdichtung. Hierzu bedarf es keiner Überbauung außerhalb d. Baufenster.</p> <p>b) Auswirkungen von Lärmemissionen durch Fahrradabstellanlagen sind weder ermittelt noch in Abwägung eingestellt noch gegen andere Belange abgewogen.</p> <p>6. Tiere und Pflanzen</p> <p>Bäume, Hecken, Pflanzen geben Vielzahl von Tieren Unterschlupf, Wohnraum und Nahrung. Durch deren Beseitigung gibt es mehr als Anhaltspunkte, dass Belange d. Umweltschutzes u. Naturschutzes beeinträchtigt sind. Diese Belange sind rechtsfehlerhaft weder ermittelt, noch in Abwägung gestellt noch gegen andere Belange ausgeglichen. Verstoß gg. § 1 Abs. 3 BauGB, da Söflingen durch Grünflächen geprägt ist, die hier bereits weniger vorhanden sind und nun noch weiter zurückgedrängt werden.</p> <p>7. Festsetzungen</p> <p>Es fehlen Festsetzungen von Firstrichtungen ect., dies fördert städtebaulichen Wildwuchs.</p> <p>8. Bezug zu Einwendungen d. Mandanten vom 29.08.2013</p> <p>Ausführungen d. Mandanten im Schreiben vom 31.05.2013 werden vollinhaltlich zum Vorbringen gebracht. zur Vermeidung von Wiederholungen kein Kopieren des Textes hierhin.</p> | <p>Eingeschossigkeit ist klar abgegrenzt und wird in ihrer Höhenentwicklung definiert (3,15 m ab FFB EG Bestand).</p> <p>s. Abwägung zu Anlage 5.4, Abs. 1.</p> <p>Die Entwicklung erfolgt geordnet auf eine Gebäudeseite und bietet allen Eigentümern dieselben Chancen. Der Einwand wird zurück gewiesen.</p> <p>Da alle Eigentümer dieselben Möglichkeiten erhalten werden keine weiteren Konflikte geschaffen, eine Ungleichbehandlung liegt nicht vor.</p> <p>s. Abwägung zu Anlage 5.4, Abs. 1-3.</p> <p>Der Einwand wird zurück gewiesen.</p> <p>5. Die noch freien überbaubaren Flächen beschränken sich auf die Erweiterungsflächen im Terrassenbereich. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Der Einwand wird zurück gewiesen.</p> <p>b) Das Fahrrad als emissionsfreies (!) Verkehrsmittel wird von der Stadt Ulm gefördert, Abstellmöglichkeiten deshalb explizit begrüßt. Der Einwand wird zurück gewiesen.</p> <p>6. s. Abwägung zu Anlage 5.5, Abs. 2</p> <p>Es ist keine Umweltprüfung notwendig. Der Einwand wird zurück gewiesen.</p> <p>7. Hauptgebäude sind Bestand, zur Verdeutlichung d. örtlichen Situation werden die Firstrichtungen im Plan eingetragen.</p> <p>8. s. Anlage 5.4</p> <p>Als Anlage 6.1 beigefügt</p> |
|--|---|

| | |
|--|--|
| <p>Stellungnahme RA für Anlieger B Schreiben vom 30.08.2013 (Anlage 5.6):</p> <p>1. Der rechtsverbindliche B-Plan „Waidstraße 163/17 wurde auf das Reihenhausprojekt d. Firma Wohnbau Augsburg GmbH zugeschnitten. Am 07.11.1967 wurde eine Dienstbarkeit betreffend d. baulichen Gestaltung und Abzäunung getroffen. Damit zusammenhängend wurden im B-Plan Baufenster direkt um die Gebäude gezogen u. die nicht überbaubaren Flächen mit Bauverbot belegt. Dienstbarkeiten müssen der Gemeinde bekannt sein, aber nirgends erwähnt. In der Abwägung müssen auch Interessen eingestellt werden, die kein subjektives Recht darstellen. Die Kopplung von Bebauungskonzept u. B-Plan soll aufgegeben werden, ein Konflikt zw. privatem u. öffentlichem Recht entsteht. Dies sollte durch d. ursprünglichen Plan gerade vermieden werden. Es stellt sich die Frage ob eine Planungsänderung dann erforderlich i.S.d. BauGB sein kann, wenn sich die verfolgte Anpassung an veränderte Wohnbedürfnisse zivilrechtlich nicht durchsetzen lässt. Durch d. bisherigen Baulinien wurde ein harmonisches Erscheinungsbild gesichert und verwirklicht. Bestand ist identisch und gleichgewichtig ausgeführt, wechselseitig verträglich und abgestimmt, quantitativ und qualitativ eine bauliche Einheit als harmonisches Ganzes. Durch die Vielzahl unterschiedlicher Anbauvarianten wird d. einheitliche Hausform verletzt. Im Gegensatz zum gegenwärtigen Zustand keine abgestimmte Grenzbebauung mehr. Wildwuchs von Wintergärten, Wohnraumerweiterungen, begrünten Flachdächern, Satteldächern, ausbaubaren Dachräumen etc. kommt hinzu. Beliebige Anbauten unterschiedlicher Dimension, Gestaltung, Funktion und Materialität lassen die Reihe disproportional als zufällig zusammengefügte Einzelhäuser ohne räumliche Verbindung erscheinen. Der einheitliche Gebietscharakter wird aufgehoben.</p> <p>2. Begründung zu den angeblich veränderten Wohnbedürfnissen wird vermisst, sowie, weshalb diese Bedürfnisse eine größere Wohnfläche gebieten sollen. Es wurden keine Daten zur konkreten Nutzung der Reihenhäuser erhoben. Welcher Personenkreis bewohnt typischerweise die Häuser (Einzelpersonen, Paare, Familien?). Bei nicht bekanntem Nutzerkreis kann auch kein Bedürfnis an mehr Wohnfläche belegt werden. Einen Erfahrungssatz, dass Wohnbedürfnisse abstrakt dahin gehen würden kleine Grundstücke möglichst zu überbauen existiert nicht. Es muss erwogen werden dass in Ulm genügend</p> | <p>1. Der B-Plan wurde entsprechend der gesellschaftlichen Vorstellungen der 60er Jahre entwickelt. Die baurechtliche Planung wurde mit Wohnbau Augsburg in Abstimmung gebracht. Erwünscht war, die Freiflächen als kommunikative Zone offen zu gestalten, deshalb wurden die Freiflächen mit Bauverbot belegt. Die Dienstbarkeiten wurden zwischen Verkäufer und Käufer rein privatrechtlich geschlossen und stehen mit den baurechtlichen Festsetzungen nicht in Korrelation. Der Einwand wird zurück gewiesen.</p> <p>Optische Gestaltung und Bausubstanz entsprechen nicht mehr heutigen Standarts. Durch Sanierung/Modernisierung ist der einheitliche Charakter bereits aufgeweicht. Neuaufstellung des B-Planes dient auch dazu diese Maßnahmen in gesicherte Bahnen zu lenken und (weitere) ungenehmigte Anbauten an unerwünschter Stelle zu verhindern. Der Einwand wird zurück gewiesen.</p> <p>Die Festsetzungen fixieren die bauliche Entwicklung im engen Rahmen. Die Möglichkeit, keine Erweiterung vorzunehmen und Lücken offen zu halten ist berücksichtigt und städtebaulich vertretbar. Der Passus für Satteldächer und Dachausbauten betrifft lediglich die zweigeschossigen Hauptgebäude, da nach bisheriger Festsetzung die Dachgeschosse nur partiell nutzbar sind. Damit werden neben den Wohnbereichen auch die Schlafbereiche erweiterbar. Die Einwände werden zurück gewiesen.</p> <p>2. In Ulm sind nachweislich nicht genügend Wohneinheiten vorhanden. Die große Nachfrage soll schwerpunktmäßig durch Nachverdichtung und Innenentwicklung gedeckt werden, die Waidstraße ist ein Beispiel dafür. Die Bauleitplanung orientiert sich nicht an momentanen Nutzerstrukturen, sondern agiert im Sinne eines möglichst breiten Bevölkerungsspektrums. Die Begründung wird ergänzt, die gestiegenen Wohnbedürfnisse näher erläutert: "die durchschnittliche Wohnfläche pro Person</p> |
|--|--|

| | |
|--|---|
| <p>Wohneinheiten für jeden individuellen Wohnbedarf verfügbar sind.</p> <p>Die Gemeinde ist beim Wohnbedarf an die Höchstwerte in § 17 Abs. 1 BauNVO gebunden, die GRZ kann nur ausnahmsweise überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Belange dies erfordern. Dies ist der Fall wenn ein Überschreiten der Obergrenze vernünftigerweise geboten ist (§17 (2) Abs.1 BauNVO) was hier nicht ersichtlich ist.</p> <p>3. Das Rücksichtnahmegebot wird nicht beachtet, ein 4 m vorspringender, 2,5 m hoher Anbau an der Grenze wäre rücksichtslos bei einem derart schmalen Gartenstreifen, bei Mauern auf beiden Seiten käme dies einem Gefängnisinnenhof gleich.</p> <p>4. Es liegt ein Abwägungswiderspruch vor: einerseits wird Grenzbebauung bis 4 m Tiefe zugelassen, andererseits soll zur Verhinderung einer unzumutbaren Verdichtung die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche generell ausgeschlossen werden.</p> <p>Es wird angeregt, auf die Planänderung zu verzichten.</p> | <p>betrug 1950 14 m², 2006 bereits 43 m². Der Lebensstandard und die Anforderungen an die Wohnversorgung steigen weiterhin. Damit das Quartier auch in Zukunft für breite Nutzer- und Altersschichten offen bleibt und eine gesunde Durchmischung herrscht, werden Erweiterungen in den Erdgeschosszonen und der Ausbau der Dachgeschosse ermöglicht."</p> <p>Möglich ist eine Überschreitung von 0,4 auch, wenn sichergestellt ist, dass nach§17 Abs. 2+3 BauNVO "die ... Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und d. Bedürfnisse d. Verkehrs befriedigt werden, und...sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen."</p> <p>Durch die Möglichkeit (nicht den Zwang) des Zugewinns von Wohnfläche werden die Wohnverhältnisse verbessert, Dachbegrünungen minimieren den Eingriff, der Verkehr wird nicht tangiert. Die Einwände werden zurück gewiesen.</p> <p>3. Belichtung und Besonnung sind weiterhin ausreichend.Das Baufenster wird von 4,0m auf 3,50m Tiefe reduziert, die maximale Höhe der Aufkantung auf 3,15m über FFB EG (Bestand) festgesetzt. Der Einwand wird zurück gewiesen.</p> <p>4. Es liegt kein Abwägungswiderspruch vor: die Erweiterungen schließen direkt an die Hauptgebäude an und räumen jedem Bewohner dieselben Möglichkeiten ein. Die Gärten bleiben darüber hinaus frei von beliebig positionierbaren- und damit möglicherweise störenden- Nebenanlagen. Die zulässige Bebauungstiefe wird auf 3,50 m reduziert. Der Einwand wird zurück gewiesen.</p> |
|--|---|

Die aufgeführte Änderung bzw. Ergänzung berührt die Grundzüge der Planung gegenüber dem ausgelegten Entwurf vom 25.06.2013 nicht. Die Änderung bzw. Ergänzung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte, insbesondere die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke. Damit ist kein neuer, materieller Regelungsgehalt verbunden. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs.3 BauGB ist damit nicht erforderlich.

7. Der Bebauungsplan i.d.F. vom 10.02.2014 kann gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung i.d.F. vom 31.01.2014 hierzu festgelegt werden.
- Nähere Erläuterungen erfolgen in der Sitzung des Fachbereichsausschusses.

