



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	18.01.2021		
Geschäftszeichen	SUB IV - LS		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 02.02.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 026/21

Betreff: Ulm-Eisingen Bebauungsplan "Hagäcker"
Beratung des Bebauungsplansänderungsbeschlusses des Ortschaftsrates
- Weiteres Vorgehen -

Anlagen: Übersichtsplan Vergabestand (Anlage 1)

Antrag:

1. Der Empfehlung der Verwaltung, den Bebauungsplan nicht zu ändern zuzustimmen.
2. Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.

Christ

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, EI, LI, OB _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

Für das Neubaugebiet Hagäcker wurde durch den im Jahr 2014 in Kraft getretenen Bebauungsplan "Hagäcker" Baurecht geschaffen. Das Baugebiet ist vollständig erschlossen und inzwischen sind bereits 39 Vorhaben genehmigt worden und ein großer Teil der Grundstücke bereits bebaut.

In den letzten Monaten wurden vereinzelt Bedenken und Kritik bezüglich der Genehmigung von großen Baukörpern im Baugebiet vorgebracht, verbunden mit dem Verdacht, dass dort eine größere Anzahl an Wohneinheiten realisiert werden soll. Ausgelöst wurden die aktuellen Diskussionen über das Baugebiet und den rechtskräftigen Bebauungsplan unter anderem durch einen im Herbst eingereichten Bauantrag, aus dessen Planung ersichtlich wurde, dass das Baurecht bis an die Grenze des Möglichen ausgeschöpft wird.

Das Vorhaben wurde entsprechend intensiv auf die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit geprüft und kritisch durch die Baurechtsbehörde und das Liegenschaftsamt begleitet. Auch die Ortsvorsteherin sowie der Ortschaftsrat wurden über den Vorgang und das Vorhaben zeitnah informiert und eingebunden.

Im Rahmen der Angrenzerbeteiligung wurden massive Einwendungen gegen das Vorhaben vorgebracht und auch der Ortschaftsrat hat sich im Beteiligungsverfahren kritisch geäußert. Bei der Prüfung des eingereichten Baugesuchs wurde jedoch keine Überschreitung der planungsrechtlichen Festsetzungen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften festgestellt. Es handelt sich bei diesem Vorhaben um ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss und einer maximal ausgenutzten Grundfläche. Auf Grund der Grundrissgestaltung stand jedoch die Möglichkeit im Raum, dass mehr als zwei nach Bebauungsplan zulässige Wohneinheiten entstehen könnten. Die Verwaltung stand dem Vorhaben und insbesondere der Grundrissgestaltung entsprechend kritisch gegenüber.

Vor diesem Hintergrund wurde in mehreren Besprechungen mit dem Bauherrn und seinem Planer über die Planungen, die Beschränkungen der Wohnungsanzahl im Bebauungsplan sowie die Bedenken aus der Nachbarschaft offen diskutiert und auf eine verträgliche Lösung hingewirkt. Entgegen der ursprünglichen Planung verzichtet der Bauherr auf den Ausbau des Dachgeschosses und die Grundrissgestaltung deutet nach der Überarbeitung nicht mehr auf die Errichtung von mehr als zwei Wohneinheiten hin. Die Verkleinerung der Grundfläche, die die Verwaltung gerne erreicht hätte, ist für den Bauherrn nach eigener Aussage auf Grund seiner familiären Situation nicht möglich.

Aus den Erläuterungen wird deutlich, dass die Verwaltung den Sachverhalt begleitend zu jedem Baugesuch prüft und auf rechtskonforme und verträgliche Lösungen hinwirkt.

Der durch den Ortschaftsrat und Gemeinderat beschlossene Bebauungsplan kann die baurechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens nicht für jedes Einzelgrundstück maßgeschneidert regeln, sondern muss allgemeine Regelungen aufstellen.

Wichtig ist dabei auch, dass für die Bebauung entsprechende Freiheiten gewahrt bleiben, die den Bauherren einen planungsrechtlichen Rahmen liefern, ohne die eigenen Vorstellungen zu sehr einzuschränken. Die Erarbeitung eines solchen Rahmens ist eine schwierige Abwägung zwischen Einschränkungen und Freiheiten.

Beim Bebauungsplan "Hagäcker" handelt es sich um einen Bebauungsplan, der wenige Festsetzungen formuliert und keine strikten Regelungen beinhaltet. Dies ist auch auf die Erfahrungen aus dem Baugebiet „Bei den Morgen“ - ebenfalls in Ulm-Eisingen - zurückzuführen.

Der Bebauungsplan „Bei den Morgen“ (2002) trifft sehr eng gefasste Festsetzungen ("Briefmarkenbaufenster", Zahl der Vollgeschosse zwingend, Traufhöhe festgelegt, Firsthöhe festgelegt, Dachneigung festgelegt, bindende Firstrichtung, Dachüberstände, ...) die in Abstimmung mit dem Ortschaftsrat bei der Erarbeitung des Bebauungsplans "Hagäcker" bewusst gelockert wurden, um den Bauherren mehr Freiheiten zu ermöglichen. Durch diese weniger strikten Festsetzungen sollten den Bauherren Spielräume geboten werden, um eigene Vorstellungen umsetzen zu können.

Hierbei wurden auch größere Baufenster vorgesehen. Bei einzelnen wenigen Bauvorhaben wurden durch die Kombination von jeweiligen Maximalfestsetzungen insgesamt große Bauvolumen erstellt, die dem eigentlichen Charakter des Baugebietes nicht vollständig entsprechen. Bezüglich der Kubatur und Größe der Gebäude entsprechen alle Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans, einige wurden auch im Kenntnissgabeverfahren durchgeführt, bei der eine Prüfung der Antragsunterlagen durch die Verwaltung dezidiert nicht vorgesehen ist und die Verantwortung für die Einhaltung der Festsetzungen bei den Bauherren und den jeweiligen Architekturbüros liegt.

Bei den bisherigen Kontrollen und der Ermittlung des Sachstands im Baugebiet Hagäcker wurde jedoch festgestellt, dass keine Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen errichtet und genutzt werden. Die Verwaltung wird aber weiterhin Hinweisen aus dem Umfeld nachgehen und auch eigene Kontrollen durchführen.

Die Vorgänge im Baugebiet und auch die Hintergründe zum Bebauungsplan und der Zulässigkeit von Vorhaben wurden mehrfach im Ortschaftsrat vorgestellt und mit dem Ortschaftsrat diskutiert:

25.09.20 Bericht Sachstand im Rahmen der Klausurtagung

10.11.20 Bericht Sachstand im Ortschaftsrat

02.12.20 Bericht Sachstand im Ortschaftsrat

Der Widerstand durch den Ortschaftsrat gegen einzelne Bauvorhaben, die die Festsetzungen maximal ausnutzen und in der Ortschaft als Mehrfamilienhäuser bewertet werden, ist auch nach den geführten Gesprächen und erläuterten Hintergründen groß und in diesem Zusammenhang wurde im Rahmen der Ortschaftsratssitzung am 02.12.20 der Beschluss gefasst einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans zu stellen.

Der Realisierungsstand des Baugebiets ist folgendermaßen: 39 Vorhaben wurden bereits genehmigt, ein Großteil der Grundstücke ist bereits bebaut oder die Häuser sind zurzeit im Bau. Aktuell sind 2 Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren, 2 Grundstücke sind vergeben und noch unbebaut, 2 weitere Grundstücke werden demnächst vergeben und 4 Grundstücke werden als Tauschgrundstücke zurückgehalten. Die Entwicklung des Baugebiets ist demnach weit fortgeschritten (mehr als 75%).

Der Antrag auf Bebauungsplanänderung wurde durch die Verwaltung geprüft und die Rechtslage durch die städtische Rechtsstelle bewertet. Aus der Beurteilung der Rechtsbeständigkeit ist hervorgegangen, dass es sich im Kern um vier Grundstücke handelt, für die der Bebauungsplan geändert würde. Alle schon genehmigten Vorhaben genießen Bestandschutz, alle noch nicht vergebenen Parzellen können über die zivilrechtlichen Kaufverträge an entsprechende Gebäudegrößen gebunden werden. Allein die beiden derzeit im Genehmigungsverfahren befindlichen Vorhaben sowie die beiden darüber hinaus veräußerten Parzellen müssten ohne eine solche Planänderung genehmigt werden. Die Verwaltung wird allerdings auch weiterhin intensiv auf die Antragsteller einwirken, dass mit der Nachbarschaft verträgliche Vorhaben entstehen. Vor diesem Hintergrund wäre eine Bebauungsplanänderung vermutlich als „Verhinderungs- oder Negativplanung“ einzustufen und damit potenziell rechtswidrig. Er hätte vor Gericht voraussichtlich keinen Bestand. Hinzukommen Schadenersatzverpflichtungen aufgrund des entstandenen Planungsschadens, sowie ggf. Entschädigungszahlungen gegenüber den Bauherren, die bereits im

Vertrauen auf die Rechtskraft des Bebauungsplans ein Grundstück erworben haben und noch keinen Bauantrag eingereicht haben.

Vor dem Hintergrund dieser Sachlage empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan "Hagäcker" nicht zu ändern. Die Ausgestaltung der Bauvorhaben auf den noch zu vergebenden Baugrundstücken soll alternativ über die Kaufverträge privatrechtlich gesteuert werden, d. h. die Veräußerung erfolgt nach erfolgreicher Vorabstimmung der einzelnen Vorhaben mit der Verwaltung.

Darüber hinaus wird die Verwaltung alle derzeitig noch im oder kurz vor dem Genehmigungsverfahren befindlichen Bauherren zu einem Gespräch im Rathaus einladen und auf das Ziel der Verträglichkeit der Bauvorhaben mit der Nachbarschaft sowie insbesondere auf die Begrenzung auf zwei Wohneinheiten und die damit in Verbindung stehende Vertragsstrafe hinweisen.

Die realisierten und in Realisierung befindlichen Vorhaben werden insbesondere auf die Anzahl der Wohneinheiten überprüft und bei Zuwiderhandlungen alle rechtlich möglichen Schritte zur Nutzungsuntersagung und Eintreibung der Vertragsstrafe eingeleitet.