

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 11.12.2018

TOP 4.

Markus Schäfer

GR 0093-2018

AZ 621.41

Bebauungsplan 'Röte III', 2. Änderung in Odenheim; Aufstellungsbeschluss

Sachstandsbericht:

Anlagen: Zeichnungen des Objekts Kantstraße 13/1 und des Vorhabens Kantstraße 15

Im Bereich des 3. Bauabschnittes des Baugebietes „Elsberg-Röte“ ist der Bebauungsplan „Röte III“ vom 03.09.1982 einschlägig. Er kann über diesen Link <https://ris.geocms.com/oestringen/ris/download/sonstige/id/11289,52> oder über das Ratsinformationssystem unter den Punkten „zusätzliche Dokumente“ und „Bauleitpläne mit Rechtskraft“ eingesehen werden. Dieser sollte städtebaulich einen stufenförmigen Gesamteindruck erreichen. Daher wurde die Zahl der Vollgeschosse auf eins, eine Sockelhöhe auf 0,30m über Gelände und maximal 1,50m über Straßenachse sowie die Traufhöhe (ab Sockelhöhe) auf 3,20m begrenzt. Von den Festsetzungen der Sockel- und Traufhöhe wurden Ausnahmen für möglich erklärt.

In der Vergangenheit wurden hierfür Abweichungen genehmigt, so im Bereich des Anwesens Kantstraße 13 eine Sockelhöhe von 2,70m und eine Traufhöhe von 3,60m.

Aufgrund der Topographie treten u.a. die Gebäude Kantstraße 13 und 13/1 von der Straße als 2,5geschossige Gebäude in Erscheinung, vom Garten nur als 1,5geschossig. Bei den Anwesen Albrecht-Dürer-Straße 13, 16 und 20 ist dies genau umgekehrt der Fall, hier wurden ebenfalls Abweichungen von der Höhe zugelassen.

Mit Ausnahme des Gebäudes Albrecht-Dürer-Straße 20 wurden alle Gebäude mit zwei-seitig geneigten Dächern ausgeführt. Hier ließ sich mit den Vorgaben zur Berechnung eines Vollgeschosses eine genehmigungsfähige Lösung finden, die aus Sicht der Bau-rechtsbehörde für den baurechtlich Erfahrenen auch noch eine Wirkung als eingeschossiges Gebäude mit sich brachte.

Bei einem zweigeschossigen Gebäude mit Flachdach ist die Einhaltung von einem Vollgeschoss etwas diffiziler umzusetzen. Daher erfolgte bei Albrecht-Dürer-Straße 20 nach persönlicher Besprechung mit der Baurechtsbehörde und vor Einreichung des Bauantrags auf der gesamten Südseite ein Rücksprung im Obergeschoss von 1,75m von der Außenwand.

Durch ein Einzelbauvorhaben wurde nun eine Diskussion angestoßen, den Bebauungsplan zu ändern. Dies geht auf die Planung zurück, die nach den maßgebenden Vorschriften ein zweites Vollgeschoss mit sich bringt. Von der Zahl der Vollgeschosse kann aus rechtlichen Gründen keine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, der Antrag ist deshalb abzulehnen. Dies liegt an der noch anzuwendenden Landesbauordnung aus dem Jahr 1980, die noch eine etwas andere Berechnung des Vollgeschosses vorschreibt (sog. 2/3-Innenmaß-Regelung). Die den seit 1995 beschlossenen Bebauungsplänen zugrundeliegende Vorschrift geht vom 3/4-Außenmaß aus. Damit wäre die Planung umsetzbar. Dies erfordert jedoch eine Änderung des Bebauungsplans.

Nach überschlägiger Prüfung bestehen im Bereich des Bebauungsplans „Röte III“ bei mindestens fünf Baugrundstücken Abweichungen von der Sockel- und/oder Traufhöhe. Daher wäre ein Anlass gegeben, den Bebauungsplan auch dahingehend zu ändern, den städtebaulich vorhandenen Kontext in einer Änderung darzustellen und die Höhenvorgaben anzupassen.

Die Stadtverwaltung hat sich bisher gegen eine Änderung des Bebauungsplans ausgesprochen. Grund sind bestehende Regelungen, die es erlauben, sich im vorhandenen städtebaulichen Rahmen zu bewegen. Auch wenn aus Antragstellersicht nur (weitere) geringfügige Abweichungen beabsichtigt sind, wird damit ein Bebauungsplan immer weiter geöffnet. Zudem kann nicht für jedes Vorhaben eine Bebauungsplanänderung erfolgen und gerade im Gebiet Röte III sind mit den möglichen Abweichungen ausreichend Spielräume gegeben.

Der Ortschaftsrat Odenheim hat sich mit dem Bauvorhaben befasst und beschlossen:

1. Dem Bauvorhaben wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

2. Der Ortschaftsrat empfiehlt dem Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplans dahingehend, dass die aktuell gültige Landesbauordnung zu Grunde gelegt wird.
3. Die bisher erteilten Befreiungen (Sockelhöhe bis 2,70m und Traufhöhe bis 3,60m) sollen für allgemeingültig erklärt werden.

Zur besseren Veranschaulichung sind dieser Vorlage nichtöffentlich die Ansichten des Wohnhauses Kantstraße 13 und 13/1 sowie die aktuelle Planung von Kantstraße 15 beigefügt.

Da mit der Anpassung der Gebäudehöhen an die bereits erteilten Abweichungen klare Grenzen aufgezeigt werden können und die Erhöhung des Spielraums bei der Zahl der Vollgeschosse durch die Anwendbarkeit der aktuellen Landesbauordnung nur geringfügig erhöht wird, erkennt die Stadtverwaltung durchaus auch positive Wirkungen durch eine Bebauungsplanänderung.

Hinweis:

§ 41b Abs. 2 Satz 2 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg schreibt vor, dass bei der Veröffentlichung von Beratungsunterlagen für öffentliche Sitzungen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass hierdurch keine personenbezogenen Daten oder Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse unbefugt offenbart werden. Ein oder mehrere Zusatzdokument(e) zu dieser Beratungsvorlage mit dementsprechendem Inhalt wird/werden den Mitgliedern des Gemeinderats separat auf elektronischem oder schriftlichem Weg zur Verfügung gestellt.

Haushaltsrechtliche Bearbeitung:

Da die Bebauungsplanänderung von einem Einzelantrag herrührt, wurde vorab vereinbart, dass die Kosten eines eventuellen Änderungsverfahrens durch die Bauherren getragen werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bebauungsplan „Röte III“ in Odenheim wird entsprechend der vorgenannten Planungsziele geändert und die Verwaltung mit dem Abschluss eines Planungskostenvertrages sowie der Vorlage eines Bebauungsplanentwurfs beauftragt.