

# 1. Änderung des Bebauungsplans „Hälde“

Der qualifizierte Bebauungsplan Hälde ist am 2. Mai 2014 in Kraft getreten.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans.

Ausschließlich der Textteil in der Fassung vom 03.03.2014 zum Satzungsbeschluss vom 28.04.2014 wird bezüglich der planungsrechtlichen Festsetzungen (Abschnitte A I) wie folgt geändert:

Unter Punkt 4 wird der Satz „Terrassen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig“ ergänzt um „, **jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Gelände 1 bis 5**“.

Punkt 7 wird um den Satz „**Nebenanlagen im Bereich der festgesetzten Maximalkonturen (Festsetzungen zur Höhenlage der Gelände 1 bis 5) können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die das Ortsbild prägende Hanglage als Maximalkontur erhalten bleibt.**“ erweitert.

## Begründung:

Am 2. Mai 2014 ist der Bebauungsplan „Hälde“ mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft getreten. Der Planungsprozess dauerte viele Jahre und kam zahlreiche Male ins Stocken. Letztendlich musste der ursprüngliche Geltungsbereich „Hälde/Herzengrund“ auf den Bereich des heutigen Bebauungsplans „Hälde“ reduziert werden, um eine Erschließung zu ermöglichen, nachdem eine Ableitung über die ursprünglich geplante Nordrandstraße nicht realisiert werden konnte. Dennoch sollte ein Teil des vorgesehenen Gebiets erschlossen werden, um der steigenden Nachfrage nach Wohnbauplätzen entgegenzukommen.

Von Beginn an war klar, dass die Hanglage des Gewanns Hälde, das dem späteren Baugebiet seinen Namen geben sollte, besondere Herausforderungen sowohl an die städtebauliche Planung im Allgemeinen, als auch an die Gebietsgestaltung im Besonderen stellen würde. So wurde bereits in den frühen Planungen bedacht, dass spätere Bauherren ihr Grundstück optimal nutzen möchten und es somit zu Abgrabungen oder Aufschüttungen im teilweise nach Süden hin stark abfallenden Geländeprofil kommen würde. Berücksichtigt wurde dies insbesondere in der Festsetzung von – als verbindlich vorgesehenen – Maximalkonturen, die in fünf Systemschnitten (Gelände 1 bis 5) festgesetzt und als Ergänzung zur Legende im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt sind.

Die städtebauliche Begründung zum Bebauungsplan „Hälde“ vom 13.12.2011 zählt zu den wesentlichen Planerfordernissen „eine abgestimmte Geländegestaltung“. Um eine optimale Grundstücksausnutzung bei gleichzeitiger Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe zu ermöglichen, wurde auf die Möglichkeit eingebetteter Hanggeschosse hingewiesen, die zudem einen leichteren Übergang zum meist tiefer gelegenen Garten ermöglichen. Von vielen Bauherren wurde deshalb diese Variante

realisiert. Zur Unterstützung der individuellen Planungen wurden die fünf System-schnitte in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans integriert (Abschnitt A I 3 des Textteils). Zweck dieser Festsetzungen zur Höhenlage war die Vermeidung einer zu massive Stufenbildung im Gebiet insgesamt und die Unterbindung von Grenzbauten mit quasi-erdrückender Wirkung auf den Anlieger im Süden.

Man hatte jedoch auch berücksichtigen wollen, dass das generelle Verbot von Nebenanlagen in der nichtüberbaubaren Fläche, wie es in zahlreichen anderen Bebauungsplänen zuvor festgesetzt wurde, nicht mehr den (modernen) Ansprüchen an die Grundstücksgestaltung entsprach. In der Folge führte dies zwangsläufig zu unzähligen Befreiungsanträgen, zu denen dann in der Regel auch großzügig das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde. Dies ist auch nachvollziehbar, da Nebenanlagen zwar bodenrechtliche Relevanz in bauplanungsrechtlichen Sinne haben (z. B. teilweise Berücksichtigung bei der Berechnung der Grundflächenzahl) oder auch im bauordnungsrechtlichen Sinne beim vorbeugenden Brandschutz Berücksichtigung finden, in aller Regel jedoch keine wesentliche städtebauliche Relevanz aufweisen. Unter Punkt 4 des Textteils zum Bebauungsplan „Hälde“ wurde deshalb der Satz aufgenommen: „Terrassen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.“

Der generelle Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb des Baufensters verkehrte sich somit grundsätzlich in eine generelle Zulässigkeit und führte zum gewünschten „Bürokratieabbau“, da keine (unnötigen) Befreiungsanträge mehr gestellt und von der Bauverwaltung im Rathaus und der Baurechtsbehörde im Landratsamt bearbeitet werden mussten. Die nicht vorhergesehene Folge war jedoch auch, dass seitens einiger Bauherren erkannt wurde, dass „Nebenanlagen“ innerhalb der bauordnungsrechtlichen Verfahrensfreiheit auch dazu genutzt werden können, die Festsetzungen zu den Maximalkonturen zu umgehen. Die zunächst gehegte Hoffnung des Bauamtes auf die Einsicht, dass der individuelle Wunsch einer Geländeangleichung durch Aufschüttung des Südhangs im Bereich der kritischen Systemschnitte im Einzelfall nachvollziehbar ist, generell jedoch zu städtebaulich unerträglichen Konsequenzen für das Ortsbild und, aufgrund des dadurch entstehenden Geländeversatzes mit Blick auf die dichte Bebauung, für die Nachbarn zu erheblich beeinträchtigenden Grenzbebauungen führen würde, stellte sich leider als unbegründet heraus.

Die Gemeindeverwaltung sieht sich deshalb gezwungen, die Punkte 4 und 7 des Textteils des Bebauungsplans in dieser Hinsicht formell zu ändern, um der ursprünglichen Intention der unter Punkt 3 festgesetzten Maximalkontur rechtliche Geltung zu verschaffen und gegen diese planerischen Ziele verstoßende Bauvorhaben in den festgesetzten Geländen 1 bis 5 abwehren zu können. Vorgesehen ist deshalb die generelle Zulässigkeit von baulichen (Neben-)Anlagen in den festgesetzten Geländen 1 bis 5 aufzuheben. Ausnahmen sollen jedoch weiterhin möglich sein, sofern die das Ortsbild prägende Maximalkontur erhalten bleibt.

Hemmingen, den 12.07.2021

gez. Adolph