

Federführung: Bauamt Sachbearbeiter: Tobias Adolph	Datum: 21.10.2022 AZ: 621.41:Hälde - 1. Änderung
---	--

Beratungsfolge	Termin	Öffentlich	Beschluss
Gemeinderat	08.11.2022	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage
Erweiterung der Bebauungsplanänderung "Hälde" - Vorberatung

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschloss auf Vorschlag der Verwaltung in seiner Sitzung am 26. Juli 2022 das Einvernehmen zu einer Befreiung für eine Terrassenüberdachung (ca. 14 m²) südlich des Gebäudes Brühlwiesen 13/1 zu erteilen, obwohl im Textteil des Bebauungsplans „Hälde“ ausdrücklich geregelt ist, dass Terrassenüberdachungen die Baugrenze höchstens um 1,5 m überschreiten dürfen. Die Südfassade des Gebäudes schließt jedoch unmittelbar an die Baugrenze an. Die 2,7 m tiefe Terrasse im Süden war hingegen ohne Abweichung zulässig, da im Textteil ausdrücklich geregelt wurde, dass Terrassen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche, also auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig sind. Die Baurechtsbehörde erteilte schließlich die Befreiung mit einer Tiefe von 2,7 m.

Baurechtlich ist zu berücksichtigen, dass auch (Erdgeschoss-)Terrassen, die unmittelbar an Wohnflächen angrenzen selbst als Teil des Gebäudes zu betrachten sind, da sie gewöhnlich zum regelmäßigen Aufenthalt dienen. Diese „echten“ Terrassen sind, ohne anderslautende Regelung im Bebauungsplan, deshalb nur innerhalb des Baufensters zulässig. In den Bebauungsplänen „Hälde“ und „Eisenbahnstraße“ wurde deshalb bewusst die Regelung aufgenommen, dass Terrassen und Nebenanlagen generell auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig sind, um diesbezügliche Anträge auf Einzelfallbefreiungen von vornherein obsolet zu machen. Diese Regelung war damals und ist heute weiterhin sinnvoll!

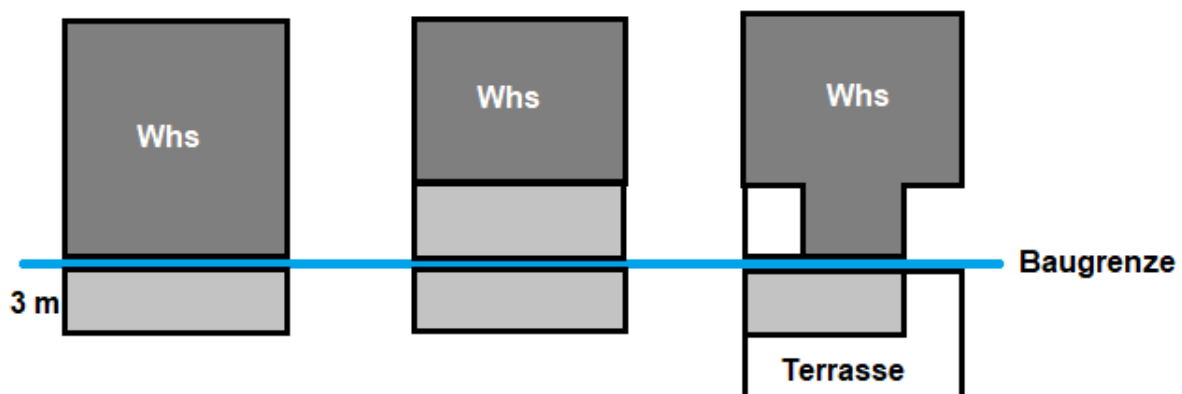
Allerdings wurde nach der Ergänzung des Textteils leider völlig vergessen, sämtliche andere Regelungen auf Konflikte mit der ursprünglichen angedachten Differenzierung nach überbaubarer und nicht überbaubarer Fläche hin durchzusehen. So gilt beispielsweise weiterhin, dass Terrassenüberdachungen die Baugrenze um höchstens 1,5 m überschreiten dürfen. Berücksichtigt man jedoch, dass zahlreiche Gebäude unmittelbar an die Baugrenze angebaut wurden und die Fläche der angrenzenden Terrassen nur durch die rechnerisch überbaubare Grundstücksfläche, also die Grundflächenzahl (GRZ) und § 23 BauNVO begrenzt ist, ist offensichtlich, dass die Wirkung der im Textteil verbliebenen Begrenzungen so nicht bedacht oder vorhergesehen wurden.

Die Begrenzung der Bautiefe von Terrassenüberdachung auf höchstens 1,5 m ist zweifellos realitätsfremd. Berücksichtigt man zudem, dass ein gegebenenfalls nur um 1 m vom Gebäude (und der Baugrenze) abgesetzter Pavillon als Nebenanlage zulässig ist und verfahrensfrei errichtet werden darf, mutet die Begrenzung auf 1,5 m geradezu absurd an.

Andererseits sah sich die Gemeinde im Juli 2021 gezwungen ein Bebauungsplanänderungsverfahren auf den Weg zu bringen und eine Veränderungssperre zu erlassen, weil die deutlich im zeichnerischen Bebauungsplan dargestellten und im Textteil verankerten Regelungen zur Maximalkontur in den festgesetzten Geländebereichen von der Baurechtsbehörde nicht als vorrangig anerkannt wurden, nach Meinung der Gemeinde aber gar zu den Grundzügen der Planung zu zählen sind.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 26. Juli 2022 wurde nun auch das Einvernehmen für Befreiungen bezüglich der Terrassenüberdachungen auf den Grundstücken In der Hälde 29 und 29/1 erteilt. – Inzwischen zweifelt die Baurechtsbehörde jedoch die Zulässigkeit ihrer eigenen Entscheidung zur Befreiung für die Terrassenüberdachung in der Brühlwiesen 13/1 an, da sie die Baugrenzenüberschreitung von 1,5 m (laut Bebauungsplan), zuzüglich 1 m („Befreiungsspielraum“ nach pflichtgemäßem Ermessen), zuzüglich weiterer 0,2 m, also insgesamt über 2,7 m, nun als zu weitreichend ansieht. Sie erwägt deshalb, weitere Befreiungen abzulehnen, da es sich bei der Brühlwiesen 13/1 um eine „Fehlentscheidung“ und damit keinen „Präzedenzfall“ im engeren Sinne gehandelt habe. Für die bereits getroffene Entscheidung besteht allerdings Bestandsschutz.

Die Verwaltung sieht das erteilte Einvernehmen jedoch als berechtigt an und schlägt deshalb – auch im Interesse der „ehrlichen“ Antragsteller/innen – vor, die bereits laufende Änderung des Bebauungsplans um eine Korrektur der zulässigen Tiefe für eine Überschreitung der Baugrenze zu erweitern. Mit Blick auf die bereits erteilte Befreiung über eine Tiefe von 2,7 m und der in den Baugebieten errichteten Terrassen, welche die überbaubare Fläche teilweise bis zu 3 m überschreiten, schlägt die Verwaltung nun eine Erhöhung des Wertes auf insgesamt 3 m vor. Von einer kompletten Aufhebung der Beschränkung wird hingegen dringend abgeraten, weil dies zur völligen Unwirksamkeit von Regelungen führen könnte. Folgende Konstellationen wären (weiterhin) denkbar:



Hinweis: Bauordnungsrechtliche Beschränkungen, beispielsweise zum Grenzabstand oder brandschutzrechtliche Vorschriften, ebenso wie die bauplanungsrechtlichen Regelungen zur maximal überbaubaren Grundstücksfläche, bleiben weiterhin gültig.

Die Verwaltung bittet zunächst per Beschluss um ein „Meinungsbild zur Änderungsabsicht“, um diesen der Baurechtsbehörde gegenüber kommunizieren zu können. Diese könnte somit zeitnah eine Entscheidung zu den derzeit anhängigen Befreiungsanträgen zu den Terrassenüberdachungen In der Hälde 29 und 29/1 treffen. Die Änderung des Bebauungsplans durch Satzungsbeschluss kann natürlich erst nach Billigung des erweiterten Entwurfs sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt einer Erweiterung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hälde“ um die Änderung der textlichen Festsetzungen zu den Terrassenüberdachungen zu. Diese sollen zukünftig die Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten dürfen. Die Änderung ist in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten.

Finanzierung:

keine unmittelbaren zusätzlichen Kosten im laufenden Verfahren

Letzte Beratung:

GR 26.07.2022, Vorlage Nr. 133/2022 (Befr. Terrassenüberdachung In der Hälde 29 + 29/1)

GR 20.07.2021, Vorlage Nr. 100/2021 (Aufstellungsbeschluss 1. Änderung B-Plan „Hälde“)

AUT 24.11.2020, Vorlage Nr. 178/2020 (Gartenhütte mit Dachterrasse Allmendstraße 13/2)

AUT 10.03.2020, Vorlage Nr. 043/2020 (Befreiung Terrassenüberdachung Brühlwiesen 13/1)

Anlagenverzeichnis:

Lageplanbeispiel