

BERATUNGSVORLAGE

Aktenzeichen: 632.6; 022.31:3-30.12
Sachbearbeiter: Sabine Grunau
Telefon: 0761 40161-54
E-Mail: grunau@merzhausen.de
Datum: 29.03.2017



TOP 2

- Bauvorhaben auf dem Grundstück F1St. Nr. 153/6, Hexentalstraße 5;**
- Anregung der Angrenzer auf Verschiebung des Bauvorhabens in Richtung Hexentalstraße
- Beratung und Beschlussfassung

Gremium:	Sitzung:	Sitzungstag:
Technischer Ausschuss	nichtöffentlich	03.12.2015
Technischer Ausschuss	nichtöffentlich	06.10.2016
Gemeinderat	öffentlich	19.01.2017
Informationsgespräch	nichtöffentlich	07.03.2017
Gemeinderat	öffentlich	06.04.2017

Sachverhalt:

Im unbeplanten Innenbereich verfügen die Grundstückseigentümer über weitgehende Eigentumsrechte das Bauen betreffend. Um hier entgegen zu wirken, wird versucht, vor Einreichung eines Bauantrages mit den Bauherren Lösungen zu erarbeiten, die den Interessen der Allgemeinheit besser Rechnung tragen. Um die Entwicklungswünsche der Gemeinde zu konkretisieren, hat der Gemeinderat auf Vorschlag der Verwaltung Leitlinien für diese Verhandlungen erlassen.

Verpflichtend für den Bauherrn sind lediglich die gesetzlichen Vorgaben (insbesondere das BauGB und die LBO) sowie gemeindliche Satzungen (z. B. Bebauungspläne). Da eine Gemeinde nicht einfach ihre Wunschvorstellung in einer Satzung fassen darf (Begründung der Eingriffe in die Eigentumsrechte der Bauherrn, Abstimmung mit höherrangigen Planungsvorgaben wie Flächennutzungsplan und Regionalplan) hat man sich der Leitlinien bedient.

Die Leitlinien sind grob formuliert und in der Tiefe der Begründung nicht ausreichend für den Erlass eines Bebauungsplans. Falls der Bauherr jedoch in vielen Punkten den Leitlinien zuwider plant, kann im Einzelfall die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich sein. Hält er sich an die Vorgaben des § 34 BauGB und die Mehrzahl der in den Leitlinien dargelegten Planungswünsche, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes umso weniger erforderlich. Die Leitlinien ermöglichen sozusagen „soft rule“ auf dem Verhandlungswege, wo hierarchische Steuerung rechtlich schwer oder nicht möglich ist.

Die Bauüberlegen bzgl. der Hexentalstraße 5 wurden erstmals Mitte 2015 an die Verwaltung herangetragen. Auf die Leitlinien wurde sogleich verwiesen. Der Technische Ausschuss hatte am 3. Dezember 2015 erstmals Gelegenheit, über die Bauüberlegungen und die Einrichtung einer Ambulant betreuten Wohngruppe in diesem Bereich mit dem Bauherrn zu diskutieren. Am 24. Mai 2016 fand ein Abstimmungsgespräch mit der Unteren Baurechtsbehörde statt. Am 6. Oktober 2016 wurde der Technische Ausschuss über den Sachstand informiert. Es wurden keine Einwände vorgebracht, sondern die Verwaltung sollte bei der Bauherrnenschaft auf ein begründetes Flachdach hinwirken, da das in den Leitlinien ursprünglich gewünschte Satteldach nicht mehr zeitgemäß erschien. Der Bauherr reichte daraufhin den Bauantrag am 25. November 2016 ein. Die ursprünglich geplante Behandlung im Gemeinderat am 15. Dezember 2016 konnte aufgrund von ungeklärten Brandschutzfragen noch nicht erfolgen. Die Behandlung im Ge-

meinderat erfolgte am 19. Januar 2017. Der Gemeinderat erteilte dem Bauvorhaben einstimmig das Einvernehmen.

Seitens der Angrenzer wurde im Anschluss Kritik an der Planung vorgebracht mit dem Verweis auf die Leitlinien. Am 7. März 2017 fand daraufhin ein Informationsgespräch mit dem Fachbereichsleiter der Unteren Baurechtsbehörde und Vertretern des Bauherrn statt. In diesem Gespräch wurden die formalen und inhaltlichen Fragen erläutert:

1. Es wurde dargelegt, dass die Leitlinien keine Satzung und damit rechtlich unverbindlich sind. Eine verbindliche Satzung wäre bspw. ein Bebauungsplan. Dieser kann allerdings nicht einfach aufgestellt werden, sondern dies muss erforderlich sein.

Ein reiner Verweis auf die Leitlinien reicht nicht aus. Eine ausführliche Begründung unter Abwägung der unterschiedlichen Rechtsgüter ist dafür vorzulegen. Da der Bauantrag eng mit der Gemeinde abgestimmt wurde, die wesentlichen Punkte eingehalten wurden und die Vorteile der Abweichung von den Leitlinien in der Sitzung vom 19. Januar 2017 vom Verfasser der Leitlinien erläutert wurden, sieht die Verwaltung diese Erforderlichkeit nicht gegeben. Zudem hätte die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einer Veränderungssperre vor Behandlung des Bauantrags erfolgen müssen. Sollte die Gemeinde dennoch einen Bebauungsplan aufstellen und eine Veränderungssperre erlassen, kann Schadensersatz geltend gemacht werden, ggf. auch gegen einzelne Gemeinderäte.

2. Inhaltlich konnte durch die Verhandlungen mit dem Bauherrn folgende Verbesserungen erzielt werden:

- 2.1 Das Bauvorhaben rückt von der Hexentalstraße ab, um Platz für eine Stadtbahnanschluss und Stellplätze zu erreichen. Hierzu wäre der Bauherr derzeit nicht verpflichtet, da der gemeindliche Wunsch durch keine sich abzeichnende und konkrete Planung begründet ist.

- 2.2 Das Nachbargebäude in der Hexentalstraße 7 weist baurechtlich vier Vollgeschosse auf. Damit gibt es das Maß der zulässigen Bauvorhaben in diesem Bereich vor. Unerheblich ist, ob das Gebäude in dieser Form genehmigt wurde. Der Bauherr wollte ursprünglich vier Vollgeschosse errichten. In den Verhandlungen konnte er von drei Vollgeschossen mit Dachgeschoss im Westen und der Mitte, sowie lediglich drei Vollgeschosse ohne Terrassennutzung Richtung Osten (Reihenhausbebauung) überzeugt werden.

- 2.3 Das Bauvorhaben fügt sich nicht nur entsprechend der Höhe der benachbarten Gebäude ein, sondern nimmt durch Abstufungen Rücksicht auf die angrenzende Reihenhausbebauung. Auch eine viergeschossige Fassade in Ostrichtung würde sich baurechtlich einfügen. Die Verhandlungen haben dazu geführt, dass der Bauherr davon Abstand genommen hat.

- 2.4 Die Grundfläche der Baukörper orientiert sich ebenfalls am Bestand. Hier schöpft der Bauherr ebenfalls nicht die in der Nachbarschaft vorkommende maximale Grundfläche aus (größtes Gebäude mit 585 qm, Großacker 4a/b mit 964 qm).

Die Grundflächenzahl, die im unbeplanten Innenbereich nicht verbindlich ist, aber in den Leitlinien als Orientierungswert genannt ist, liegt mit 0,41 am untersten Bereich der empfohlenen Spanne von 0,4 bis 0,6. Dies entspricht auch der angrenzenden Reihenhausbebauung. Ausreißer nach oben ist die Hexentalstraße 7 mit einer GRZ von 0,48 (0,51 mit Berücksichtigung Arkade). Aus dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ dürfte es kaum möglich sein, die Bebaubarkeit weiter einzuschränken.

- 2.5 Die Leitlinien sahen im östlichen Teil des Grundstücks eine Reihenhausbauung vor. Diese wurde seitens des Bauherrn abgelehnt, da man vorzugsweise im Geschosswohnungsbau Wohnraum zur Vermietung schaffen wolle. Dementsprechend hat der Bauherr eine alternative Planung vorgelegt, welche durch einen Riegel entlang der Hexentalstraße besseren Lärmschutz bietet, durch zwei um 90 Grad gedrehte Baukörper die Frontflächen zu den Gärten der Reihenhausbauung reduziert und in der Mitte der Anlage einen Platz schafft.
- 2.6 Der Bauherr hat sich in den Verhandlungen zudem freiwillig dem Wunsch der Gemeinde nach 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit unterworfen. Gesetzlich vorgegeben sind in diesem Bereich lediglich 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit. Aufgrund der Parkplatznot im nördlichen Bereich von Merzhausen erscheint ein höherer Stellplatzschlüssel als 1,0 sinnvoll.
- 2.7 Bei der Art der baulichen Nutzung wünscht sich die Gemeinde entlang der Hexentalstraße eine Mischnutzung im Verhältnis 50:50. Dem Wunsch nach einer Mischnutzung kommt der Bauherr nach, jedoch liegt ein Verhältnis Wohnen / Gewerbe bzw. Soziale Nutzung 70:30 oder 30:70 ebenfalls in einem Bereich, der von der Rechtsprechung als Mischnutzung angesehen wird. Auf den im Norden angrenzenden Grundstücken besteht ausschließlich Wohnnutzung.

Zusammenfassend kann bilanziert werden, dass unter Anwendung der Leitlinien das Bauvorhaben deutlich im Sinne der Gemeinde beeinflusst werden konnte. Die Angrenzer sehen vor allem die Nähe der Gebäude zu ihren Grundstücken als Problem an. Dies ergibt sich aber aus den Abstandsflächen nach Landesbauordnung, zu den die Leitlinien keine Aussage machen und die vom Bauherrn eingehalten werden.

Aus dem Gespräch vom 7. März 2017 wurde nun die Frage gestellt, ob man das Bauvorhaben insgesamt Richtung Hexentalstraße verschieben und notfalls auf einige Stellplätze verzichten könne. Diese Alternative wurde nun von der Verwaltung geprüft und die Fachbehörden bzw. die Freiburger Verkehrs AG (VAG) zur Stellungnahme aufgefordert. Diese werden dem Gemeinderat schnellstmöglich zur Verfügung gestellt.

Der Gemeinderat hat nun darüber zu befinden, ob unter Berücksichtigung öffentlicher Interessen dem Wunsch stattgegeben werden kann. Dann könnte der Bauherr einen geänderten Bauantrag einreichen. Die Angrenzer müssten sich jedoch schriftlich verpflichten, keine Einwände gegen den neuen Bauantrag vorzubringen. Der Bauherr hat deutlich gemacht, dass er bei einer zeitlichen Verzögerung wohl am ursprünglichen Bauantrag festhalten würde.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Entwurfsplanungen werden auf Stundensatzbasis abgerechnet.

Beschlussvorschlag:

Wird in der Sitzung gemeinsam erarbeitet.

Anlagen:

- 2.1 Matrix Genehmigungsfähigkeit und Leitlinien
- 2.2 Lageplan „Trauf- und Firsthöhen, GRZ“
- 2.3 Lageplan „1.1 Bauantrag“
- 2.4 Lageplan „1.2 Bauantrag mit Straßenbahn und Haltestelle“
- 2.5 Lageplan „2.1 Alternative“
- 2.6 Lageplan „2.2 Alternative mit Straßenbahn und Haltestelle“