



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 23.09.2021

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2021/61/072

TOP 1

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Heiligkreuz-Süd“ zur Erhöhung der festgesetzten Traufhöhe Beschluss

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Heiligkreuz-Süd“ wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 37/19 der Stadt Kempten (Allgäu) am 27.12.2019 rechtskräftig. Die Erschließungsarbeiten sind nahezu gänzlich abgeschlossen und mittlerweile sind fast alle Grundstücke seitens der Stadt Kempten (Allgäu) veräußert worden. Im Bebauungsplan wurden übliche Parameter zur Gebäudehöhe festgesetzt, Erdgeschossfußbodenhöhe, Traufhöhe und Firsthöhe. Die Frist- und Traufhöhen beziehen sich auf den maximalen zulässigen Wert der Erdgeschossfußbodenhöhe. Die Höhen wurden analog zur Bestandsbebauung in der Tannachstraße geplant. Der Hintergrund zu den detaillierten Höhenfestsetzungen ergab sich aus dem Planungsauftrag: Die neue Bebauung sollte sich, der Topographie folgend, anhand der Höhenentwicklung der Gebäude und der Dachform bestmöglich in den Ortscharakter von Heiligkreuz einfügen.

Die Grundstücksvergabe erfolgte über ein Bewerbungsverfahren für die Baugrundstücke. Der Auswertung lag ein Punktekatalog zu Grunde, der mehrere Bereiche für einen Grundstückszuschlag berücksichtigte. Im Punktekatalog wurden Familien mit Kindern (hohe Punktzahl pro Kind) bevorzugt berücksichtigt, auch Themen der Energieeffizienz der Einfamilienhäuser und viele weitere Themenfelder wurden im Bewerbungs-/ Vergabeverfahren abgefragt. Die Schaffung von Einfamilienhausgrundstücken sollte jungen Familien zu Gute kommen. Dies wurde durch das Auswahlverfahren bestätigt und so ergab sich, dass jede Familie die den Zuschlag für ein Baugrundstück erhalten hatte mindestens zwei oder mehr Kinder hat.

Nach der Ergebnisauswertung des Vergabeverfahrens bekamen die jeweiligen Bauwerber mehrere Wochen Zeit um bspw. Finanzierung, Vor- und Entwurfsplanung zu erarbeiten. Spätestens mit Ende dieser Frist musste dann von den Grundstücksinteressenten eine Kaufzusage getätigt werden.

Im Planungsprozess wurde von mehreren Bauwerbern und Planern die angeblich geringe Ausnutzungsmöglichkeit des Dachgeschosses angesprochen und sehr kritisch hinterfragt. Bezüglich der Traufhöhe über maximaler EG-Fußbodenhöhe wurde im März 2021 eine Bauvoranfrage gestellt, in der die Abweichung von der Traufhöhe um 30 Zentimeter beantragt wurde. Die Bauvoranfrage mit Befreiungsantrag wurde im Planungs- und

Bauausschuss mehrheitlich abgelehnt.

Mit Schreiben vom 01. August 2021 stellte die Fraktion Freie Wähler einen Antrag auf Bebauungsplanänderung.

Der Antragstitel lautet:

Bauherrenfreundliche Traufhöhe – Bebauungsplan Neubaugebiet Heiligkreuz

Und wird ergänzt mit folgenden Antragstext:

„Die Fraktion Freie Wähler-ÜP Kempten beantragt eine Änderung des Bebauungsplans "Heiligkreuz-Süd":

Erhöhung der zulässigen Traufhöhe um 30 cm bis 50 cm

Begründung:

Viele Familien haben sich sehr auf das Neubaugebiet Heiligkreuz gefreut und sind glücklich, nun die Chance zu haben, ein Baugrundstück von der Stadt Kempten zu erwerben. Viele von ihnen suchen seit Jahren und sind sehr froh und dankbar, endlich diese Gelegenheit zu bekommen.

Inzwischen hat sich gezeigt, dass viele angehende Bauherren mit den Vorgaben aus dem Bebauungsplan große Schwierigkeiten haben, ein Einfamilienhaus zu planen, das den Bedürfnissen an Wohnraum von den Familien mit zwei, drei und vier Kindern gerecht wird. Dass einige Bauherren überlegen, das Kaufangebot abzulehnen, zeigt, wie schwerwiegend die Probleme für die zukünftigen Bauherren sind.

Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes erlauben nur ein Vollgeschoss und erzwingen im Dachgeschoss einen Kniestock von ca. 60 Zentimetern. Dadurch bietet das Dachgeschoss sehr wenig nutzbaren Wohnraum. So passen je nach Planung nur zwei Kinderzimmer hinein. Weitere Kinderzimmer müssen ins Erdgeschoss und das Elternschlafzimmer ggf. sogar in den Keller gelegt werden. Diese Vorgaben passen nicht zu den Ansprüchen an ein Einfamilienhaus und sind für die Bauherren mit vielen Kindern nicht nachvollziehbar.

Weiter wird der knappe Wohnraum durch die Bauweise eines Niedrigenergiehauses reduziert, denn die stärkere Dach- und Wanddämmung sowie die Photovoltaikanlagen sind vom gesamten Volumen der Kubatur abzuziehen.

Dadurch stehen für einige Bauherren angesichts eines Quadratmeterpreises von ca. 500 EUR und Gesamtkosten von ca. 1 Mio. EUR Aufwand und Ergebnis nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis. Die betreuenden erfahrenen Architekten und Baufirmen der Bauwerber bestätigen diese Ansicht und raten teilweise von dem Bauvorhaben ab.

Die Möglichkeiten, nach denen nach dem aktuellen Bebauungsplan im Dachgeschoss mehr Wohnraum geschaffen werden kann, sind entweder eine überdimensionierte und kostspielige Verbreiterung des Hauses, ebenfalls kostspielige Gauben oder eine Tieferlegung der Bodenplatte um 25 bis 50 Zentimeter unter das erlaubte Höchstmaß für die Oberkante der Bodenplatte. Dies führt aber dazu, dass der Hauseingang unterhalb der Straße liegt und einige Bauherren Probleme mit Grund- und Hochwasser bekämen. Darunter würde auch das architektonische Gesamtbild der Siedlung leiden.

Eine maßvolle Erhöhung der zulässigen Traufhöhe würde hier Abhilfe schaffen und auch dem städtebaulichen Ziel dienen, familiengerechten Wohnraum bei zugleich schlanken Baukörpern und damit möglichst geringer Flächenversiegelung zu schaffen.

Wir halten das Änderungsverfahren im Vergleich zu Ausnahmegenehmigungen für den gerechteren und zielführenderen Weg, weil dies Rechtssicherheit für alle Bewerber schafft und nicht zugleich Begehrlichkeiten nach anderen Ausnahmen – in und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Heiligkreuz Süd“ - schafft.

Im Vorgriff auf die Planänderung könnten bereits ab Einleitung des Änderungsverfahrens die bürgerfreundlicheren Baugenehmigungen erteilt werden.

Wir bitten diesem Antrag schnellstmöglich zu behandeln, da einige Grundstücksinteressenten in den nächsten Tagen / Wochen Notartermine haben und Klarheit haben wollen.

Zugleich regen wir schon jetzt an, in künftigen Bebauungsplänen dem städtebaulichen Ziel einer guten Ausnutzung des Baugrundes bei möglichst großen Freiheiten der Bauwerber im Sinne eines flächenschonenden Bauens noch mehr Gewicht zu geben."

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden bereits im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung geprüft, sie sind insbesondere in der möglichen Grundstücksausnutzung für eine dörfliche Lage richtig gewählt und angemessen dimensioniert. Statistisch betrachtet lebte 2016 in Deutschland eine durchschnittliche Familie mit zwei Kindern auf 97 Quadratmetern zur Miete, in den eigenen vier Wänden hatte die Durchschnittsfamilie mit zwei Kindern 138 Quadratmeter zur Verfügung. Nach den Ergebnissen der Mikrozensus-Zusatzerhebung von 2018 nutzten Haushaltsgrößen mit 3 und mehr Personen pro Wohnung 122 m² Wohnfläche, pro Person standen 33 m² zur Verfügung.

Die Verwaltung erarbeitete unterschiedliche Bebauungsszenarien für unterschiedliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Flächenentwurf auf dem kleinsten Grundstück Nr. 13 (511 m²) weist auf einer Grundfläche von 10*12m ca. 175 m² Wohnfläche nach. Werden zusätzliche Räume im Hanggeschoss genutzt, können mehr als 200 m² erreicht werden. Die erzielbare Wohnfläche auf den größeren Grundstücken (das größte Grundstück bietet rd. 800 m² Grundstücksfläche) liegt entsprechend höher.

Der Nachweis zeigt, dass die Ausnutzung der Grundstücke anhand der großen überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) eine auch für große Familien akzeptable Wohnfläche ergibt. Die erzielbare Wohnfläche ist jedoch essentiell vom jeweiligen Gebäudeentwurf abhängig und geht von einer Ausnutzung der großen Baufenster aus, um die Gebäude in der Höhenentwicklung niedrig zu halten.

Der Antrag der Freien Wähler fordert durch eine Änderung des Bebauungsplans *„...familiengerechten Wohnraum bei zugleich schlanken Baukörpern und damit möglichst geringer Flächenversiegelung“*. Im Regelfall unterliegt eine Bauleitplanung einer siebenjährigen Bindefrist. Der Gesetzgeber erwartet, dass eine Gemeinde Ihre Planungsziele nicht kurzfristig ändert. Durch die Bindefrist wird für alle Beteiligten Rechtssicherheit geschaffen, auch um mögliche Schadensersatzforderungen für die Kommune ausschließen zu können. Der Bebauungsplan „Heiligkreuz-Süd“ wurde am 27.12.2019 rechtswirksam und schafft Baurecht für 14 Wohneinheiten (Einfamilienhäuser). Mittlerweile liegen bereits genehmigte Bauanträge bzw. abgeschlossene Freistellungsverfahren vor. Die Bauherren genehmigter Anträge hatten genehmigungsfähige – also dem Ist-Stand des Bebauungsplans entsprechende - Vorhabenpläne eingereicht. Sie würden durch eine kurzfristige Änderung des Bebauungsplans, die anderen Betroffenen ohne bereits genehmigte Planung eine kostengünstigere Ausnutzung des Grundstücks (mehr Höhe statt mehr Fläche) ermöglichen würde, benachteiligt. Wollen sie diesen Nachteil nicht in Kauf nehmen, werden Änderungen bereits genehmigter Vorhaben mit neuer Planung bzw. neuen

Genehmigungsverfahren/Tekturen nötig, je nach Planungsfortschritt können die anfallenden Kosten erheblich sein. Bei einer Änderung des Bebauungsplans „Heiligkreuz-Süd“ können Schadensersatzforderungen wegen der nicht eingehaltenen Bindungsfrist somit nicht ausgeschlossen werden.

Bei einer Änderung des Bebauungsplans wird zudem ein neues Bauleitplanverfahren mit den entsprechenden Verfahrensdauern und Verwaltungskosten und auf der Basis einer neuen Rechtsgrundlage erforderlich. Durch die Novellierung des Baugesetzbuches sind im Rahmen einer Änderung gemäß Antrag u.a. das hier betroffene Maß der baulichen Nutzung sowie die Anforderungen an die Klimaanpassung neu zu betrachten und in der Änderungsplanung zu berücksichtigen. Zudem werden Kapazitäten für die Bearbeitung laufender und neuer Bauleitplanverfahren (unter anderem für weitere große Wohnbauflächenentwicklungen in der Stadt Kempten) gebunden. Ein hoher Verfahrensaufwand für eine geringe Zahl von Wohneinheiten, die dem Steuerzahler entstehenden Kosten und das Rechtsrisiko sind somit abzuwägen gegen die Neuordnung des Baurechts für 14 Wohneinheiten, die durch die Änderung etwas kostengünstiger errichtet werden können.

Die Verwaltung empfiehlt daher, ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan „Heiligkreuz-Süd“ abzulehnen.

Beschluss:

Der Antrag auf eine Änderung des Bebauungsplans „Heiligkreuz-Süd“ zur Erhöhung der Traufhöhe wird abgelehnt.

Anlage:

- Präsentation