

20.02.2017

Beschlussvorlage Nr. 2017/022

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.

Initiativantrag des Ortsrates der Ortschaft Eilvese auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 370 "Mühlenkamp, 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese - Grundsatzbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	06.03.2017 -							
Verwaltungsausschuss	13.03.2017 -							
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	nachrichtlich							

Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan Nr. 370 "Mühlenkamp, 2. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, soll nicht geändert werden. Die festgesetzte Traufhöhe bleibt bestehen.

Anlass und Ziele

Der Ortsrat der Ortschaft Eilvese hat in seiner Sitzung am 09.11.2016 eine Änderung der festgesetzten Traufhöhe im Bebauungsplangebiet Nr. 370 "Mühlenkamp, 2. Bauabschnitt" beschlossen. Hintergrund dieses Initiativantrages ist die Überschreitung der Traufhöhe in einem Fall von ca. 0,90 m und die in diesem Zusammenhang von der städtischen Bauaufsicht erlassene Rückbauverfügung. Ein vergleichbarer Fall findet sich in dem unmittelbar westlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 360 "Mühlenkamp", für das der Ortsrat Eilvese explizit keine Änderung des Bebauungsplans mit Anpassung der Traufhöhe beschlossen hat.

Finanzielle Auswirkungen	keine	
Haushaltsjahr: 2017		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlung	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Die beiden benachbarten Bebauungspläne Nr. 360 "Mühlenkamp" (1. Bauabschnitt) und Nr. 370 "Mühlenkamp, 2. Bauabschnitt", Stadtteil Eilvese, setzen eine Traufhöhe (TH) als Höchstmaß mit maximal 5,50 m fest. Diese Festsetzung bewirkt im Zusammenspiel mit der in der örtlichen Bauvorschrift bei zweigeschossiger Bebauung festgesetzten geringeren Dachneigung, dass sich zweigeschossige Gebäude auch in eine eingeschossige Bebauung noch einfügen. Der Bebauungsplan Nr. 360 "Mühlenkamp" (1. Bauabschnitt) ist am 17.07.2006 rechtsverbindlich geworden, der Bebauungsplan Nr. 370 "Mühlenkamp, 2. Bauabschnitt" hat am 04.10.2014 Rechtskraft erlangt.

In beiden Bebauungsplangebieten wurde die städtische Bauaufsicht in jeweils einem Fall auf eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe hingewiesen. Nach Prüfung der Hinweise vor Ort wurde festgestellt, dass es sich in beiden Fällen um nicht nur geringfügige Überschreitungen der Traufhöhen handelt, die ein Eingreifen der Bauaufsicht erforderlich machten. In einem Fall wurde bereits eine Rückbauverfügung erlassen, gegen die Widerspruch erhoben worden ist, im zweiten Fall wurde das Anhörungsverfahren durchgeführt. Beide Verfahren ruhen derzeit einvernehmlich, weil eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit durch die Bauherren erreicht werden soll.

Derartige Anordnungen liegen im Ermessen der Bauaufsicht. In den vorliegenden Fällen war jedoch ein Verzicht auf einen Rückbau schon aus Gleichheitsgründen nicht vertretbar. Eine Befreiung nach § 31 BauGB kommt nicht infrage, da Grundzüge der Planung berührt wären.

Der Ortsrat vertritt nun offensichtlich die Auffassung, dass in einem der beiden Fälle durch eine nachträgliche Anpassung des Bebauungsplans ein Rückbau vermieden werden soll.

Es ist unstrittig, dass ein Rückbau für die Bauherren mit erheblichen finanziellen Aufwendungen verbunden sein wird. Ein Rückbau wird vermutlich nicht in jedem Fall durch eine Absenkung der Geschosdecke des Obergeschosses erfolgen können, sondern nur durch einen Teilrückbau des oberen Geschosses realisiert werden können.

Dieser Sachverhalt kann jedoch für die Stadtverwaltung ebenso wenig wie eine mögliche Zustimmung der Nachbarn bei der Bewertung der bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten herangezogen werden. Die identisch festgesetzte maximale Traufhöhe in beiden Bebauungsplänen gilt für alle Wohnbauvorhaben im Geltungsbereich der beiden Pläne gleichermaßen.

Eine Umsetzung des Ortsratsbeschlusses mit Änderung einer der beiden Bebauungspläne würde durch nachträgliche Anpassung der Festsetzungen einen illegalen Bau genehmigungsfähig machen und mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit einen Berufungsfall schaffen, da analoge Sachverhalte in benachbarten Bebauungsplänen aus nicht näher vom Ortsrat definierten Gründen unterschiedlich bewertet worden sind. Hier wäre augenscheinlich der Gleichheitsgrundsatz verletzt.

Aus Sicht der Stadt sind die identisch festgesetzten Traufhöhen in beiden Bebauungsplänen begründet und lassen zusammen mit der örtlichen Bauvorschrift ausreichend Raum für gestalterische Möglichkeiten. Eine nachträgliche Legalisierung beider Verstöße über eine nachträgliche Anpassung auch beider Bebauungspläne würde alle diejenigen massiv benachteiligen, welche die Festsetzungen der Bebauungspläne eingehalten haben.

Die vom Ortsrat vorgesehene Änderung in nur einem der beiden Plangebiete würde darüber hinaus die städtebauliche Begründung zur Festsetzung der Traufhöhe gefährden. Diese Begründung wird aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft nur haltbar sein, wenn beide Pläne identische Festsetzungen beinhalten. Hieraus folgt, dass für den Fall der vorgesehenen Änderung im Bebauungsplan Nr. 370 die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 360 kaum mehr zu rechtfertigen ist.

Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, weder dem Initiativantrag des Ortsrat der Ortschaft Eilvese zu folgen, noch beide Bebauungspläne hinsichtlich der festgesetzten Traufhöhen zu ändern.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die Stadt verfolgt fachliche Standards und Konzepte, die nach innen und außen vertreten werden.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Beratung des Initiativantrages hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

So geht es weiter

Sollte der Empfehlung der Fachverwaltung gefolgt werden, würde die städtische Bauaufsicht die Umsetzung der Rückbauverfügungen bauordnungsrechtlich begleiten.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -