

H. Abig

Stadt Ebersbach a. d. Fils			
15. Dez. 2021			
BM	b. R.	b. V.	z. d. A.
10	20	30	60

WIRSING

RECHTSANWÄLTE

Dr. Armin Wirsing
Ministerialdirektor a. D.
Rechtsanwalt

Dr. Helena Sophia Wirsing
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Marla-Lena Weiss
Mag. rer. publ.
Rechtsanwältin

Enzo Beathalter
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

WIRSING RECHTSANWÄLTE GbR
Königstraße 36
D-70173 Stuttgart
Tel 0711 222 919-40
Fax 0711 222 919-45
stuttgart@wirsing-recht.de
www.wirsing-recht.de

Vorab per Telefax Nr. 07163 161-244

Stadt Ebersbach an der Fils
Herrn Bürgermeister Eberhard Keller
Marktplatz 1
73061 Ebersbach an der Fils

Stuttgart, 14.12.2021
Rechtsanwalt Dr. Armin Wirsing
unser AZ: 21/000145 ABW/sck
Sekretariat Martina Schwelker
Durchwahl 0711 222 919-40

Bebauungsplan "Sand- und Lindeläcker" – Vorentwurf

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir vertreten in dem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans „Sand- und Lindeläcker“ Herrn Dr. Adolf Deiser, Schillerstraße 3, 73061 Ebersbach a.d.F., wohnhaft Wendelsteinstraße 9, 84034 Landshut, Frau Irene und Herrn Prof. Dr. Eberhard Hohnecker, Steinbergstraße 33, 73061 Ebersbach a.d.F., sowie Frau Tereza und Herrn Leonard Lieshaj, Schillerstraße 1, 73061 Ebersbach a.d.F.. Vollmachten sind beigelegt.

Namens und in Vollmacht unserer Mandanten nehmen wir zum Vorentwurf eines Bebauungsplans „Sand- und Lindeläcker“ (Stand: 26.10.2021) wie folgt

Stellung:

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans „Sand- und Lindeläcker“ soll das bestehende Wohngebiet städtebaulich weiterentwickelt werden. Der Begründung zum Bebauungsplan zufolge soll diese Entwicklung der Nachverdichtung, der Komplettierung der vorhandenen Bebauung und der Durchgrünung dienen sowie Wohnbauland zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs bereitgestellt werden. Insgesamt soll eine stadtgestalterische Aufwertung des Gebiets erzielt werden.

s. Begründung zum Bebauungsplan, S. 3 Nr. 1

0. Planunterlagen nicht ordnungsgemäß

Zunächst stellen wir fest, dass sich die vorhandenen baulichen Anlagen nicht aus den Planunterlagen (zeichnerischer Teil) ergeben. Die Planunterlagen entsprechen daher nicht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Wir fordern daher die Vorlage ordnungsgemäßer Planunterlagen.

1. Gebietscharakter

Der Planentwurf *„zielt darauf ab, den Gebietscharakter als „Landhausviertel“ auch im Falle einer baulichen Nachverdichtung zu erhalten.“*

s. Vorlage 2021/115, S. 2 zur Sitzung des Gemeinderates vom 26.10.2021

Der Charakter des bestehenden Wohngebiets wird durch die Bebauung entlang der Steinbergstraße entscheidend geprägt. Dieses Entrée hat die Wirkung einer perspektivischen Toröffnung von der Schillerstraße bis zur Krapfenreuter Straße und ist daher gebietsprägend. Speziell in der Südostecke des Plangebiets auf den Grundstücken Steinbergstraße 31 – 35 entspricht dies den mit dem ursprünglichen „Landhausgebiet“ verfolgten städtebaulichen Zielen.

Auch die Festlegung eines allgemeinen Wohngebiet (WA) wird dem vorgegebenen Erhalt des Landhauscharakters nicht gerecht. Das bestehende Landhausviertel wird zu einem allgemeinen Wohnbaugebiet (WA) degradiert. Die ehemalige Klassifizierung „Landhausviertel“ für große Teile des Planungsgebiets entspricht jedoch einem reinen Wohngebiet (WR).

s. Begründung zum Bebauungsplan, S. 5 Nr. 5.3

Will man diesen gebietsprägenden Charakter erhalten, muss zumindest die Südostecke des Plangebiets, der bisher BA 2 genannte Bereich, von dieser Planung ausgenommen werden. Dies entspricht auch dem Willen der Grundstückseigentümer des ehemaligen BA 2, die sich mit 75% dagegen ausgesprochen haben, dass dieser Bereich in das Planungsgebiet einbezogen wird.

s. Stellungnahme der Eigentümer-Gemeinschaft zur Erhaltung des Landhausviertels
im Bereich des künftigen Bebauungsplans Sand- und Lindeläcker, BA 2, 03.02.2019

2. Bereitstellung von Wohnbauland/Nachverdichtung

Der Planentwurf *„zielt darauf ab, den Gebietscharakter als „Landhausviertel“ auch im Falle einer baulichen Nachverdichtung zu erhalten. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sowie die*

Festsetzung von Pflanzgeboten langfristig garantiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Baulinienplan sowie der bestehenden Bebauung ..."

s. Vorlage 2021/115, S. 2 zur Sitzung des Gemeinderates vom 26.10.2021

Die „Bereitstellung von Bauland“ zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs erfolgt nahezu ausschließlich nur im Rahmen der Schließung von Baulücken, da nur unwesentlich neue Baufelder gegenüber dem bisherigen Planungsrecht geschaffen werden. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten schränkt sowohl die Bebauung bestehender Baulücken als auch die zukunftsfähige Erweiterung bestehender Gebäude stark ein.

Es ist fraglich, ob das Ziel einer Nachverdichtung mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf erreicht werden kann. Ursächlich dafür sind insbesondere die Beschränkungen der Bauweise

s. Begründung zum Bebauungsplan, S. 3 Nr. 4

i.V.m. der vorgesehenen Beschränkung der GRZ auf überwiegend 0,3

s. Bebauungsplan, zeichnerischer Teil

und der zulässigen Zahl der Wohneinheiten im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 6 in I. 3. der textlichen Festsetzungen auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude. Dies verträgt sich nicht mit dem Ziel einer Nachverdichtung und mit dem Ziel der Schaffung von Wohnungen.

Soll mit dieser die Zahl der Wohnungen beschränkenden Festsetzung erreicht werden, „eine zu hohe und in diesem Gebiet untypische Verdichtung“ zu verhindern, „um so den Status als „Landhausviertel“ zu erhalten“,

s. Begründung zum Bebauungsplan, S. 5 Nr. 5.3

so deckt sich dies offensichtlich nicht mit der grundlegenden Zielsetzung der Stadt in diesem Bereich, im Wege der Nachverdichtung ein dringend benötigtes „Mehr“ an Wohnungsbau zu ermöglichen.

Nach überschlägiger Berechnung kann beispielsweise im südöstlichen Teil des Plangebiets – ehemaliger BA 2 – begrenzt durch die Goethestraße im Westen, die Richard-Wagner-Straße im Norden, die Schillerstraße im Osten und die Steinbergstraße im Süden nach dem derzeit geltenden Planungsrecht bestehend aus den geltenden Baulinien, der Ortsbausatzung vom 05.11.1928, ergänzt durch § 34 BauGB rund ein Viertel mehr an Wohneinheiten als nach der vorliegenden Planung geschaffen werden.

Für dieses Gebiet war bereits in der Vergangenheit nur eine Randbebauung ohne Innerschließung vorgesehen, die den Übergang im Westen, Norden und Osten zu den Gebieten Steinberg und Lindeläcker darstellt.

In dieser Randbebauung befindet sich nur eine Baulücke im Norden, für die eine Bauvoranfrage anhängig ist. Die Stadtverwaltung hat in diesem Verfahren bestätigt, dass sich das Bauvorhaben (Mehrfamilienhaus) in die umgebende Bebauung einfügt. Eine Erweiterung bestehender Gebäude wird zukünftig ausgeschlossen, bereits bestehende Mehrfamilienhäuser erhalten lediglich Bestandsschutz.

Dabei wird zudem verkannt, dass gerade die in neuerer Zeit im Plangebiet zugelassene Bebauung einer verdichteten Randbebauung entspricht. Dies gilt insbesondere für die Gebäude Steinbergstraße 15 mit 5 Wohneinheiten, Gustav-Seebich-Straße 1 mit 5 Wohneinheiten, Händelstraße 7 mit 4 Wohneinheiten (alle ohne Wohnungen im Gartengeschoß) sowie Richard-Wagner-Str. 13 mit 5 Wohneinheiten. Drei und mehr Wohneinheiten weisen zudem die Gebäude Richard-Wagner-Str. 20, Schillerstraße 5, Goethestraße 6, Hölderlinstraße 2 und Beethovenstraße 26 auf. Diese Gebäude weisen durchweg mehr Wohnungen auf, als nach dem Bebauungsplanentwurf künftig zulässig sein sollen. Bei einem Großteil dieser Gebäude kann sich daher die Frage eines Planungsschadens stellen.

Zudem ist es zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs nicht entscheidend, wieviel „Wohnraum“ gebaut werden kann, sondern wie viele „Wohnungen“ geschaffen werden können. Soll mit der vorliegenden Planung dem in Ebersbach bestehenden Wohnungsbedarf Rechnung getragen werden, ist die vorgesehene Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude kontraproduktiv.

Auf diese Beschränkung muss daher ersatzlos verzichtet werden. Nur so können die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass nicht nur großzügige Einzelhäuser, sondern auch Gebäude mit mehr als nur zwei Wohnungen gebaut werden können, die sich in die umgebende Bebauung einfügen. Nur so kann diese Planung dazu beitragen, den bestehenden Bedarf an Wohnungen in Ebersbach zu decken.

3. Komplettierung der vorhandenen Bebauung

Zielsetzung des Bebauungsplanentwurfs ist u.a., eine zu hohe und in diesem Gebiet untypische Verdichtung zu verhindern, um so den Status als „Landhausviertel“ zu erhalten.“

s. Begründung zum Bebauungsplan, S. 5 Nr. 5.3

Dieser Zielsetzung widerspricht insbesondere die für die Südostecke des Plangebiets und hierbei vor allem die für die gebietsprägenden Entrée-Grundstücke Steinbergstraße 31 bis 35 vorgesehene Festsetzung von Baugrenzen unmittelbar entlang der Steinbergstraße. Dort würde

im Gegensatz zum behaupteten Planungsziel eine Massierung der Bebauung nach dem „Muster“ der Bauvoranfrage für das Grundstück Steinbergstraße 35 aus dem Jahr 2018, Bautagebuch Nr. 2018/56 (V) ermöglicht werden, die der Gemeinderat zu Recht abgelehnt hat.

Denn dieses Vorhaben hätte, wie wir in unserer Stellungnahme in der Sache Steinbergstraße 35 vom 31.10.2018 dargelegt haben, für jedermann erkennbar zu Lasten der Nachbarn gegen das drittschützende Gebot der Rücksichtnahme verstoßen. Mit der aktuellen Planung verhält es sich nicht anders. Diese würde entlang der Steinbergstraße eine Bebauung ermöglichen, die keine Rücksicht auf die Nachbarn nehmen und den dort noch vorhandenen Charakter eines Landhausgebiets völlig zerstören würde.

In die Vorgärten der bestehenden Wohnhäuser könnten nämlich neue Wohnhäuser gesetzt werden. Dies würde das Gegenteil dessen bewirken, was der Bebauungsplanentwurf als Zielsetzung anführt – nämlich „untypische Verdichtung verhindern, um Landhausviertel zu erhalten“.

Um dies zu vermeiden, ist es notwendig, im evtl. neuen Bebauungsplan zumindest in diesem Bereich sowohl auf der Südseite der bestehenden Wohngebäude als auch auf deren Nordseite die Baulinien vom 29.12.1937 als Baugrenzen festzusetzen.

4. Höhe der Gebäude

Nach I. 2.2 der textlichen Vorschriften des Planentwurfs i.V.m. dem Plan „Ansichtsflächen“ darf die maximale Ansichtsfläche bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern, bemessen ab der Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens (RFB) bis zur Traufhöhe, maximal 6,30 m betragen. Bei Flachdächern soll die maximale Ansichtsfläche, ebenfalls gemessen ab OK RFB bis OK Attika, maximal 9,00 m betragen dürfen.

Diese Festsetzungen werden den Anforderungen des Plangebiets an eine ansprechende städtebauliche Gestaltung der einzelnen Gebäude im Hinblick auf deren Höhenentwicklung nicht gerecht. Die nach dem Bebauungsplanentwurf möglichen Gebäude könnten bis ca. 15 m hoch werden (Traufhöhe über OK EG-Rohfußboden, Dachneigung bis 40°).

Im Bereich der Gebäude 31-35 in der Steinbergstraße würden diese neuen dominanten Gebäude bis auf etwa 10 m vor die vorhandenen gebietsprägenden Gebäude zu stehen kommen und mit ihrem Erscheinungsbild die vorhandene Struktur sprengen.

s. Begründung zum Bebauungsplan, S. 4 Nr. 5.2

Dies widerspricht nicht nur den Forderungen von 75 % der Grundstückselgentümern des ehemaligen BA 2, die das grüne Entrée als Grundlage einer Landhauscharakteristik erhalten möchten. Es widerspricht auch dem Ziel der Stadt, die Landhauscharakteristik im Plangebiet zu erhalten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine von Norden nach Süden abfallende Hanglage. Diese ermöglicht die Schaffung von „Gartengeschossen“, die nicht Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 6 LBO sind. Die aufgrund der in I. 2.2 der textlichen Vorschriften des Planentwurfs vorgesehenen Festsetzungen würden daher zu ganz anderen Ergebnissen führen, als vom Planer im Plan „Ansichtsflächen“ vom 26.10.2021 dargestellt.

Um eine städtebaulich akzeptable Lösung im Hinblick auf eine Höhenentwicklung der künftigen Bebauung zu erreichen, ist es zwingend, für das ganze Plangebiet ausgehend von der Hangneigung für die einzelnen Grundstücke die maximal zulässige Firsthöhe bzw. Attikahöhe als Höhe ü.N.N. (NHN) festzusetzen.

5. Ruhender Verkehr - Stellplätze

In den Örtlichen Bauvorschriften soll unter IV. 8. und der Begründung zum Bebauungsplan Nr.6.6 die Stellplatzverpflichtung gegenüber dem Regelfall von einem Stellplatz pro Wohnung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung mit mehr als 60 m² Wohnfläche erhöht werden. Damit soll laut Begründung erreicht werden, dass der durch Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge weitgehend auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen nicht zu gefährden.

s. Begründung zum Bebauungsplan, S. 9

Dagegen soll nach IV. 3. letzter Absatz der Örtlichen Bauvorschriften entlang der Erschließungsstraßen nur die Befestigung von maximal der halben Grundstückslänge, begrenzt auf maximal 10 m, zugelassen werden. Dies verträgt sich nicht mit den bisherigen Nutzungen. So gibt es etliche Grundstücke im Plangebiet, die über die gesamte Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße befestigte Zufahrten für Stellplätze aufweisen. Dazu gehören insbesondere die Grundstücke Steinbergstraße 15, Richard-Wagner-Str. 13 sowie Richard-Wagner-Str. 23, 23/1, 25 und 25/1.

Die geplante einschränkende Festsetzung ist kontraproduktiv zum einen mit Blick auf die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung, zum andern im Hinblick auf die Notwendigkeit, aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs die erhöhte Zahl der Stellplätze problemlos auf den Baugrundstücken unterbringen zu können.

Um dies gewährleisten zu können, muss auf die vorgesehene Festsetzung der Beschränkung der Befestigung der Vorgartenflächen in IV. 3. der Örtlichen Bauvorschriften verzichtet werden.

6. Zusammenfassung

Abschließend möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass sich eine Vielzahl der aufgezeigten Probleme dadurch lösen ließen, dass der südöstliche Planbereich, bisher als BA 2 bezeichnet, entsprechend der Forderung von 75 % der betroffenen Grundstückseigentümer in der bisher erfolgten Bürgerbeteiligung nicht zum Gegenstand dieser Planung gemacht, d.h. aus dem Plangebiet herausgenommen wird.

Sollte jedoch die Überplanung des ehemaligen BA 2 weiterverfolgt werden, so ergibt sich Folgendes:

Um die grundlegenden mit dieser Bebauungsplanung verfolgten Ziele zu erreichen, mit gebietsverträglicher Nachverdichtung die Schaffung von in Ebersbach dringend benötigten Wohnungen zu ermöglichen, ist der Bebauungsplanentwurf wie folgt zu ändern:

- 6.0 Planunterlagen (zeichnerischer Teil) sind auf den aktuellen Stand zu bringen.
- 6.1 Die in I. 3. der textlichen Festsetzungen enthaltene Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude ist ersatzlos zu streichen.
- 6.2 Auf den Grundstücken Steinbergstraße 31, 33 und 35 sind die Baugrenzen sowohl auf der Südseite als auch auf der Nordseite entsprechend den Baulinien vom 29.12.1937 festzusetzen.
- 6.3 Die maximal zulässige Höhe der Gebäude ist als Höhe ü.N.N. (NHN) für die maximal zulässige Firsthöhe bzw. Attikahöhe für die einzelnen Grundstücke festzusetzen. I. 2.2 der textlichen Vorschriften ist zu streichen.
- 6.4 IV. 3. letzter Absatz der Örtlichen Bauvorschriften betreffend die Zulässigkeit der Befestigung von Flächen entlang der Erschließungsstraßen ist ersatzlos zu streichen.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Armin Wirsing
Rechtsanwalt

VOLLMACHT

In Sachen Herr Dr. Adolf Deiser, Wendelsteinstraße 9, 84034 Landshut

gegen

wegen Bebauungsplan "Sand- und Lindeläcker"

wird hiermit den Rechtsanwälten

WIRSING RECHTSANWÄLTE

Dr. Armin Wirsing
Dr. Helena Sophia Wirsing
Maria-Lena Weiss
Enzo Beathalter

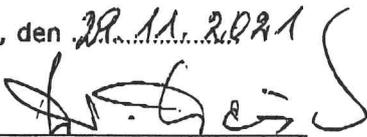
Königstraße 36, 70173 Stuttgart

Vollmacht erteilt.

Die Vollmacht umfasst die außergerichtliche / gerichtliche Vertretung gegenüber jedermann, insbesondere gegenüber allen Gerichten und Behörden. Sie gilt für alle Instanzen und berechtigt auch zum Abschluss von Vergleichen sowie zur Erklärung von Verzicht und Anerkenntnis und zur Abgabe sonstiger Willenserklärungen, insbesondere Anfechtung, Rücktritt oder Kündigung.

Die Bevollmächtigten sind berechtigt, Urkunden, Gelder und Wertsachen für den oder die Vollmachtgeber in Empfang zu nehmen.

Landshut, den 29.11.2021



Unterschrift

Zustellung bitte nur
an die Bevollmächtigten

VOLLMACHT

In Sachen Eheleute Irene und Prof. Dr. Eberhard Hohnecker, Steinbergstr. 33,
73061 Ebersbach an der Fils

gegen

wegen Bebauungsplan "Sand- und Lindeläcker"

wird hiermit den Rechtsanwälten

WIRSING RECHTSANWÄLTE

Dr. Armin Wirsing
Dr. Helena Sophia Wirsing
Maria-Lena Weiss
Enzo Beathalter

Königstraße 36, 70173 Stuttgart

Vollmacht erteilt.

Die Vollmacht umfasst die außergerichtliche / gerichtliche Vertretung gegenüber jedermann, insbesondere gegenüber allen Gerichten und Behörden. Sie gilt für alle Instanzen und berechtigt auch zum Abschluss von Vergleichen sowie zur Erklärung von Verzicht und Anerkenntnis und zur Abgabe sonstiger Willenserklärungen, insbesondere Anfechtung, Rücktritt oder Kündigung.

Die Bevollmächtigten sind berechtigt, Urkunden, Gelder und Wertsachen für den oder die Vollmachtgeber in Empfang zu nehmen.

Ebersbach an der Fils, den 28.11.2021



Unterschrift

Zustellung bitte nur
an die Bevollmächtigten

VOLLMACHT

In Sachen Eheleute Tereza und Leonard Lleshaj, Schillerstraße 1,
73061 Ebersbach an der Fils

gegen

wegen Bebauungsplan "Sand- und Lindeläcker"

wird hiermit den Rechtsanwälten

WIRSING RECHTSANWÄLTE

Dr. Armin Wirsing
Dr. Helena Sophia Wirsing
Maria-Lena Weiss
Enzo Beathalter

Königstraße 36, 70173 Stuttgart

Vollmacht erteilt.

Die Vollmacht umfasst die außergerichtliche / gerichtliche Vertretung gegenüber jedermann, insbesondere gegenüber allen Gerichten und Behörden. Sie gilt für alle Instanzen und berechtigt auch zum Abschluss von Vergleichen sowie zur Erklärung von Verzicht und Anerkenntnis und zur Abgabe sonstiger Willenserklärungen, insbesondere Anfechtung, Rücktritt oder Kündigung.

Die Bevollmächtigten sind berechtigt, Urkunden, Gelder und Wertsachen für den oder die Vollmachtgeber in Empfang zu nehmen.

Ebersbach an der Fils, den 24.11.21

T. Lleshaj
Tereza Lleshaj

Lleshaj L.
Leonard Lleshaj

Zustellung bitte nur
an die Bevollmächtigten