Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
610/431/2016

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 29.09.2016	Aktenzeichen: 610-St12		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	04.10.2016	Vorberatung N	
Bauausschuss	04.10.2016	Entscheidung Ö	

Betreff:

Städtebauliche Neuordnung im Randbereich Nußdorf

Beschlussvorschlag:

Einer städtebaulichen Neuordnung des östlichen Ortsrandes von Nußdorf im Bereich südlich der Geißelgasse und östlich der Lindenbergstraße (L 512) mit Hilfe von bauleitplanerischen Instrumenten auf Basis des Baugesetzbuches (BauGB) wird nicht veranlasst.

Begründung:

Anfrage des Ortsbeirates Nußdorf:
In der Sitzung des Ortsbeirates Nußdorf vom 08.09.2016 wurde einstimmig ein Prüfauftrag an die Verwaltung zur städtebaulichen Neuordnung des östlichen Ortsrandes in Nußdorf gestellt. In der Begründung wurde angeführt, dass in diesem Bereich unterschiedliche Nutzungen vorliegen (private Anwohner und (Winzer-) Betriebe) und keine Regelung in Bezug auf die Gestaltung und Eingliederung von Bauvorhaben in das Umfeld und der Ortsansicht existiert. Es wurde beantragt zu prüfen, ob es planungsrechtliche Instrumente gibt, unter deren Anwendung die Gestaltung und ein Einfügen von Bauvorhaben in den Ortstrand reglementiert werden kann. Weiterhin soll geprüft werden, ob eine verkehrliche Verträglichkeit neuer Bauvorhaben in diesem Bereich gegeben ist.

Bestehendes Planungsrecht und konkretes Bauvorhaben:
Der östliche Ortsrand von Nußdorf ist geprägt durch verschiedene Nutzungsarten; neben Wohnhäusern und Winzerbetrieben findet sich auch Gastronomie. An die bebauten Grundstücke des Ortsrandes schließt sich Weinbergfläche an.
Einen Bebauungsplan gibt es für das betreffende Gebiet nicht. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB *(„Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“*). Ergänzend findet die Gestaltungssatzung zum Schutze der Ortskerne der Stadtteile Anwendung. Diese beinhaltet gestalterische Anforderungen an bauliche Maßnahmen, wie z.B. Vorgaben zu Firstrichtung, Dachneigung, Dachform und Form der Dachaufbauten. Von den Regelungen der Satzung ausgenommen sind Rückgebäude.
Der Verwaltung liegt für den östlichen Ortsrand von Nußdorf eine konkrete Bauvoranfrage für ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten, Flachdach und bis zu 11 Stellplätzen vor (Geißelgasse 4).
Die Bebauung im rückwärtigen Bereich soll von einer schmalen Gemeinschaftszufahrt erschlossen werden (Ecke Lindenbergstraße/ Geißelgasse). Östlich angrenzend befindet sich die Bauerngasse (Wirtschaftsweg), die aufgrund der beengten Zufahrtsituation laut Bauvoranfrage als „Notausfahrt“ genutzt werden soll.
Der benachbarte Winzerbetrieb grenzt südlich an das Grundstück an. Vom Betrieb gehen Lärmemissionen aus (u.a. bei Weinfesten).
Die Bauvoranfrage muss nach § 34 BauGB beurteilt werden, da das Grundstück innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Nußdorf liegt. Demnach ist das Vorhaben genehmigungsfähig, da

es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Erschließung ist ebenfalls gesichert, die Stellungnahme der Unteren Verkehrsbehörde zur Gemeinschaftseinfahrt ist positiv ausgefallen. Die geplanten 5 Wohneinheiten sind für das Gebiet untypisch, jedoch gehören Wohneinheiten nicht zur Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB. Das Vorhaben soll mit einem Flachdach ausgestaltet werden und würde sich somit von der umgebenden Bebauung abheben. Jedoch sind auch Dachform und Dachneigung keine Einfügungskriterien nach § 34 BauGB. Da es sich im Sinne der geltenden Gestaltungssatzung um ein Rückgebäude handelt, sind die diesbezüglichen Regelungen zur Dachform nicht anzuwenden. In Nußdorf gibt es bereits mehrere Gebäude im rückwärtigen Bereich, die mit Flachdach ausgeführt sind. Somit ist das Vorhaben genehmigungsfähig und der Bauherr hat einen Rechtsanspruch auf Genehmigung.

Planungsrechtliche Prüfung eines Planerfordernisses:
Um eine andere planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit solcher Bauvorhaben am Ortsrand zu schaffen, wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.
§ 1 Abs. 1 BauGB („Planerfordernis“) beinhaltet, dass die Gemeinde die Befugnis hat Bebauungspläne aufzustellen mit der Maßgabe, dass diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind. Somit muss also ein Erfordernis der städtebauliche Entwicklung und Ordnung vorliegen. Die Merkmale der Erforderlichkeit leiten sich u.a. aus den planerischen Grundsätzen nach §1 Abs. 5-7 BauGB ab.

a) Erschließungssituation:

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB („allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“):
Die geplante Zufahrt ist schmal, wird von bis zu 11 Pkw (geplante Stellplatzanzahl) und zusätzlich von den ansässigen Nachbarn genutzt. Bei Abstellen eines Fahrzeuges kann diese Zufahrt kurzzeitig nicht befahren werden. Deshalb wird geplant, eine Notzufahrt über den östlich angrenzenden, nicht ausgebauten Wirtschaftsweg anzulegen. Der Wirtschaftsweg ist nicht für regelmäßigen Pkw-Verkehr ausgelegt.
Im Rahmen eines Bebauungsplans könnte die Erschließung neu geregelt werden. Der Ausbau des Wirtschaftsweges wurde bereits vor einigen Jahren im Rahmen einer Baumaßnahme von den Eigentümern gewünscht. Da die Eigentümer den Ausbau auf eigene Kosten hätten durchführen müssen, wurde damals davon abgesehen.

Einer Neuordnung der Erschließung steht grundsätzlich entgegen, dass aktuell eine gesicherte Erschließung vorhanden ist. Darüber hinaus würde im Falle einer möglichen neuen Erschließung über die Bauerngasse für einige Flächen eine doppelte und unwirtschaftliche Erschließung (Lindenbergstraße und Bauerngasse) vorliegen. Diese potenzielle Erschließung würde nur das betroffene Vorhaben erschließen. Die östlich an die Bauerngasse angrenzende Fläche, welche im Flächennutzungsplan von 2010 noch als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, wird voraussichtlich im Zuge der Landauer Baulandstrategie nicht entwickelt. Es sind ferner keine Baulücken oder Innenentwicklungspotentiale im Rahmen der Baulandstrategie definiert worden, die von einer zusätzlichen Erschließung in diesem Bereich profitieren können. Der Ausbau des Wirtschaftsweges für lediglich ein Grundstück ist nicht zweckmäßig und begründet keine bauleitplanerischen Schritte.

b) Baustruktur:
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB („die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile“):
Das geplante Mehrfamilienhaus hat eine für Nußdorf nicht vorherrschende Bauform. Wohneinheiten sind aber kein Gegenstand der Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Eine Beschränkung hinsichtlich der Wohneinheiten ist nur mittels einer Festsetzung im Bebauungsplan zu regeln.

Einer Beschränkung der Wohneinheiten widerspricht zunächst die hohe Nachfrage nach Wohnflächen und zusätzlichen Wohneinheiten in der Gesamtstadt Landau. Innenentwicklungspotentiale sind laut den einschlägigen Gesetzesgrundlagen (BauGB, Landesentwicklungsprogramm etc.) bevorzugt zu

nutzen. Dies betrifft nicht nur für den kernstädtischen Bereich zu, sondern auch für die Stadtdörfer Das geplante Vorhaben ist eine solche Fläche im Innenbereich, auch wenn es am Ortsrand liegt. Im gesamtstädtischen Interesse ist eine Unterstützung und Umsetzung solcher Vorhaben, für die nicht erst über einen längeren Zeitraum Planungsrecht in Form eines Bebauungsplans geschaffen werden muss, erstrebenswert. Außerdem wurde gerade im Bereich der Mietwohnungen im Wohnraumversorgungskonzept, welches als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde und somit bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist, ein hoher Bedarf prognostiziert, der von den vorhandenen Mietwohnungen nicht gedeckt werden kann. Die 5 neuen Mietwohnungen in Nußdorf tragen besser als eine Mietwohnung dazu bei, die starke Nachfrage in diesem Bereich zu decken. Eine Beschränkung der Wohneinheiten im Bebauungsplan dient daher nicht dem geforderten Wohl der Allgemeinheit und begründet deshalb kein Planerfordernis.

Resümee:
Zusammenfassend überwiegen aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht die Argumente gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans.
Die bestehende Erschließungssituation kann zwar durch entsprechende Regelungen in einem Bebauungsplan und analoge Ausführung verbessert werden, ist aber nicht zwingend notwendig, da die Erschließung nach Ansicht der maßgeblichen Fachstelle funktioniert. Auch können keine zusätzlichen Wohnbauflächen angebunden werden, so dass die Erschließung nur dem beantragten Vorhaben dienen würde.
Die hohe Anzahl der Wohneinheiten in einem Gebäude ist in diesem Bereich für Nußdorf nicht augenscheinlich prägend, aber aus städtebaulicher Sicht - insbesondere unter Zugrundelegung des §34 BauGB, dem Vorrang der Innenentwicklung und dem Wohnraumversorgungskonzept – zu unterstützen. Ein Planerfordernis ergibt sich daraus nicht.
Insgesamt überwiegen somit die Argumente gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans. Es wird zügig Wohnraum im stark nachgefragten Mietwohnungs-bereich bereitgestellt und eine doppelte und unwirtschaftliche Erschließung vermieden.

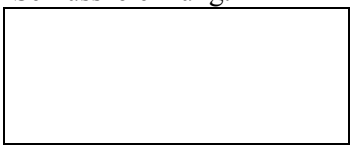
Im vorliegenden Fall würde bei einer Aufstellung eines Bebauungsplans die planerische Gestaltungsfreiheit zu weit ausgelegt. Grundsätzlich darf eine Gemeinde einen Bebauungsplan auch aufstellen, um bestimmte Nutzungen zu verhindern- und dies auch aufgrund eines konkreten Bauvorhabens tun. Jedoch ist – um eine Verhinderungsplanung zu vermeiden- folgendes zu beachten:
„*Ob eine Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 S.1 erforderlich ist, hängt im Übrigen nicht vom Gewicht der für oder gegen sie sprechenden privaten Interessen ab. Entscheidend ist allein das Vorliegen öffentlicher Belange zur Rechtfertigung der Planung. Fehlt es hieran, so fehlt es an Erforderlichkeit (BVerwG Beschluss vom 11.05.1999).“*

Bei Aufstellung eines Bebauungsplans ist es weiterhin nicht auszuschließen, dass der Bauherr Entschädigungs- / Ersatzansprüche geltend macht.

Anlagen:

1. Übersicht östlicher Ortsrand Nußdorf
2. Luftbild östlicher Ortsrand Nußdorf
3. Schreiben des Ortsvorstehers des Stadtteils Nußdorf vom 21.09.2016

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Schlusszeichnung: