

Günter Dobrzewski, Holderweg 35, 89075 Ulm

An die
Gemeinderatsfraktionen
im Gemeinderat der Stadt Ulm
Marktplatz 1
79073 Ulm

Mein Zeichen GD_20110611_GR.doc
Datum 17. Juni 2011
Ihr Zeichen -
Betreff Bebauungspläne im Stadtgebiet Ulm

Sehr geehrte Damen und Herren,

ausgehend von den Planungen der UWS im Türmle habe ich mich in den letzten Monaten ausgiebig mit der Thematik Bebauungspläne in Ulm auseinandergesetzt und auch einige Gemeinderats- und Bauausschusssitzungen besucht.

Hierbei bestätigte sich ein Verdacht, den ich bereits in der Vergangenheit hegte – nämlich, dass in den letzten Jahren an vielen Stellen in Ulm in einer bundesweit einmaligen Dichte neu gebaut wird. Den Vergleich hierzu fand ich bei zahlreichen Dienstreisen, die mich in nahezu alle größeren Städte im Bundesgebiet geführt haben.

Ganz offensichtlich decken sich meine Erkenntnisse in dieser Hinsicht auch mit denen vieler anderer Bürger, was zu den massiven und zahlreichen Protesten der letzten Zeit geführt hat.

Erst bei der detaillierten Beschäftigung mit einigen Bebauungsplänen, die in diesem Jahr akut waren, offenbarten sich mir dann die Hintergründe:

Tatsächlich werden in ulmer Bebauungsplänen häufig Maße für die bauliche Nutzung von Grundstücken erlaubt, die auf eine maximal verdichtete Bauweise ausgelegt sind und oft gar die gesetzlich zulässigen Werte zugunsten einer unzulässig hohen Verdichtung über- bzw. unterschreiten.

Ich habe dies zum Anlaß genommen, anbei einige wesentliche gesetzliche Regelungen nochmals zusammenzufassen und Ihnen – insbesondere auch den Mitgliedern des Bauausschusses - zur Verfügung zu stellen.

Aussagen von Gemeinderäten in diesem Konsens: „man dürfe angesichts einiger Bürgerproteste nicht gleich umfallen, sondern müsse standhaft bleiben“, sind nämlich spätestens dann fraglich, wenn gegen Bürgerinteressen gesetzeswidrige Ortssatzungen durchgesetzt werden sollen.

Viel eher sollte der Bürger erwarten dürfen, dass die angestellten Fachleute ihre Aufgaben unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen wahrnehmen und die gewählten Vertreter darauf achten, dass gesetzliche vorgegeben Schutzwerte stets und vollständig eingehalten werden.

In der Tat sind jedoch in mehreren der Bebauungspläne, z.B. Sydlitzstraße, Marchtalerstraße und Türmle, Maße für die bauliche Nutzung zugelassen, die die oberste Grenze der Zulässigkeit (also auch der zulässigen Ausnahmen) überschreiten.

Und in der Tat ist zu befürchten, dass dies Methode hat und auch andere Ortssatzungen trotz solcher eklatanten Fehler beschlossen wurden.

Natürlich war auch meine Einschätzung lange:
Du musst dich irren, das haben Fachleute gemacht!
Aber alles Studium von Gesetzen und erreichbaren Erläuterungen hat bestätigt, dass hier in Ulm häufig unzulässige Werte eingesetzt werden.

Mehrfach habe ich auch Stadtplaner erlebt die argumentierten, die Werte im jeweiligen Bebauungsplan-Entwurf seien zwar hoch, aber immer noch gering gegenüber der Innenstadt.

Welch ein Unsinn!

Natürlich sind die Baudichten in den Kerngebieten der Innenstadt höher. Dort gehört eine gewisse Verdichtung ja auch dazu.

Aber dies gilt eben nur für tatsächlich als **Kerngebiet** ausgewiesene Flächen, in **allgemeinen Wohngebieten** gelten geringere Werte.

Wohlgemerkt: egal ob stadtnah oder fern, ob in Düsseldorf, Hamburg, Berlin, Senden oder Ulm.

Und egal ob es sich um ein Wohngebiet zum Bau von Eigenheimen handelt oder ob ein Investor dort Mietwohnungen errichten will.

Stadtplaner sollten dies wissen! Und wenn sie trotz ihres Wissens anders argumentieren, muss das -auch in Bezug auf die Motive - hinterfragt werden.

Es gibt aber noch weitere Merkwürdigkeiten in den vorgetragenen Begründungen zu Bebauungsplänen.

So wurde in der Bauauschußsitzung am 3.5.11 durch BM Wetzig und Herrn Jescheck im Bezug auf die Marchtalerstraße beklagt, dass die geplante Baudichte doch schon sehr hoch sei, aber die Landesbauordnung (LBO) eben die Mindestabstände auf 0,4 festgesetzt habe.

Richtig: Die gesetzlichen Vorgaben für die Mindestabstandsflächen wurden in der LBO einheitlich auf den früher für Ausnahmefälle vorgesehenen Wert von 0,4 der Gebäudehöhe reduziert.

Aber: dieser Wert ist keine Maßvorgabe, sondern der einzuhaltende Minimalwert; als letzter Schutz der Bürger vor profitgetriebener Bauenge.

Niemand zwang Ulmer Planer früher dazu, bis herunter an die Minimalwerte zu planen oder gar die Ausnahmetatbestände auszuschöpfen und auch heute ist es den Vorschriftengebern möglich, großzügigere Abstände vorzuschreiben; erlaubt sind größere Abstandsflächen allemal.

Zudem stellen die Ulmer Stadtplaner in den Bebauungsplänen fest (Marchtalerstraße und Türmle), dass die Mindestabstandsflächen innerhalb der Grundstücke nicht einhaltbar wären.

Eine Begründung dafür ist nicht genannt. Warum also ist in den genannten Gebieten eine Einhaltung der Minimalabstände nicht möglich?

Niemand hindert einen Planer oder Architekten, sich an die gesetzlichen Vorgaben zu halten – aber: Vorgabewerte verpflichtet zu deren Einhaltung.

Im übrigen lässt die Landesbauordnung (LBO) hier in der Tat zu, dass in **Ausnahmefällen** auch die Abstandsflächen reduziert werden dürfen. Sie schreibt dazu aber vor, dass dies ausgiebig zu begründen ist und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu Planen sind.

Beides ist jedoch in den betroffenen Bebauungsplänen nicht zu finden.

Unisono sind dagegen in allen genannten Bebauungsplänen die Werte für die Maße der baulichen Nutzung (Baudichte) gesetzeswidrig hoch.

Auch hier sollte man beachten, dass die Maximalwerte der BauNVO nicht erreicht werden müssen, sondern eben auch dem investorenfreundlichsten Planer vorgeschrieben wird, welche Werte maximal zugelassen werden dürfen.

Man darf auch getrost großzügiger Planen.

In den genannten Bebauungsplänen geht man jedoch nicht nur stets an die Obergrenzen heran und nutzt alle Ausnahmeregelungen zur zulässigen Überschreitung, - nein, es werden sogar GRZ zugelassen (0,8) die die BauNVO (als bundeseinheitliches Gesetz) in allgemeinen Wohngebieten gar nicht gestattet.

Das kann so nicht sein!

Die Mindestabstandsflächen nach LBO BW und die Maximalwerte für die Baudichte nach BauNVO sollen als Vorgaben gewährleisten, dass die Bebauung von Grundstücken in einer für menschenwürdiges Zusammenleben förderlichen Form erfolgt.

Mittelalterliche und gründerzeitliche Enge sollen bewusst vermieden werden.

Sie sollten auch in Ulm als überholt und überwunden gelten.

Darüber hinaus gilt es das Augenmerk auf eine weitere typische Besonderheit ulmer Bebauungspläne zu werfen.

In vielen Fällen wird nämlich das Maß der baulichen Nutzung nur unvollständig beschrieben. Meist fehlen die Angaben für die Geschossflächenzahl und/oder die Gebäudehöhe, welche in Zahl der Vollgeschosse oder als Gebäudehöhe in m anzugeben ist.

Man kann dies tun. Fehlen diese Angaben, handelt es sich aber bei den betreffenden Bebauungsplänen um sogenannte einfache B-Pläne.

Die fehlenden Angaben sind deshalb nach gängiger Rechtsprechung im Sinne des Einfügegebots nach §34 BauGB an der umgebenden Bebauung zu orientieren.

Leider erfolgt dies aber dann in der Regel nicht, sondern es werden ausschließlich an einer maximalen wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke orientierte Vorhaben geplant.

Dies geschieht offensichtlich in der Hoffnung es merkt keiner, dass in der Tat höhere bauliche Dichten geplant sind und hofft wohl auch, der eigentlich unzulässige Bebauungsplan würde dann wegen der Heilungsparagraphen §§214,215 des BauGB rechtmäßig.

Das ist falsch!

So entstandene Bebauungspläne bleiben zwar im Grundsatz gültig. Die enthaltenen unrechtmäßigen Werte werden deshalb aber nicht sanktioniert und bleiben gesetzeswidrig. Dies wird letztlich dazu führen, dass die Baumaßnahmen im Klageweg verhindert werden.

Um Ihnen zu ermöglichen, vorgelegte Planungen besser beurteilen zu können, habe ich in der Anlage einige der wichtigsten Vorschriften zusammengestellt, die es zu beachten gilt.

Ggf. wäre es auch angebracht, einmal alle Bebauungspläne der jüngeren Vergangenheit auf rechtlich unzulässige Vorgaben zu überprüfen.

Mit freundlichen Grüßen



Günter Dobrzewski

1 Anlage

Abschrift

Südwestpresse Ulm
Lokalredaktion

Maximalwerte für das Maß der baulichen Nutzung gemäß §17 BauNVO

Die folgende Tabelle ist aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) §17 entnommen und um die zulässigen Ausnahmewerte für die GRZ nach §19 BauNVO ergänzt.

§ 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

(1) Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 dürfen, auch wenn eine Geschoßflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

Typ	Kurz	GRZ	GFZ	BMZ	Ausnahmewert*1) GRZ
Kleinsiedlungsgebiet	WS	0,2	0,4	-	0,3
reines Wohngebiet	WR	0,4	1,2	-	0,6
allgemeines Wohngebiet	WA				-
Ferienhausgebiet					-
besonderes Wohngebiet	WB	0,6	0,8	-	0,8
Dorfgebiet	MD	0,6	1,2	-	0,8
Mischgebiet	MI				
Kerngebiet	MK	1,0	3,0	-	1,0
Gewerbegebiet	GE	0,8	2,4	10,0	0,8
Industriegebiet	GI				
sonstiges Sondergebiet					
Wochenendhausgebiet		0,2	0,2	-	-

(2) Die Obergrenzen des Absatzes 1 können überschritten werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Dies gilt nicht für Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete.

Der Ausnahmewert *1) ist die berechnete maximale Obergrenze nach BauNVO für die GRZ unter Beachtung aller zulässigen Überschreitungen.

Die zulässigen Überschreitungen der GRZ wird zusammen mit der Grundflächenzahl näher Erläutert im §19 der BauNVO.

Danach enthält der Maximalwert der GRZ lt. Tabelle stets auch die Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten zu Garagen.

Allerdings darf der angegebene Maximalwert für die Grundflächenzahl für die Erstellung dieser Anlagen ausnahmsweise auch überschritten werden und zwar um 50% jedoch maximal bis 0,8. Die sich daraus ergebenden „maximalen Maximalwerte“ für die Gebietstypen zeigt die Tabelle unter (Ausnahmewert *1)).

Allerdings schränkt §21a dies für überdachte Stellplätze und Garagen insoweit ein, dass diese nur maximal 0,1 der Grundstücksfläche einnehmen dürfen.

Die näheren Bestimmungen zur Geschossflächenzahl (GSZ) sind im § 20 BauNVO erläutert.

Demnach enthält die GSZ alle Wohnflächen in Vollgeschossen, es kann jedoch bestimmt werden, dass auch Flächen in anderen Geschossen hinzugerechnet werden müssen.

Überschreitungen dieses Maximalwerts in der Tabelle des §17 sind nicht vorgesehen.

Allerdings sind u.U. Stellplätze in Vollgeschossen nicht auf die GSZ anzurechnen und falls Tiefgaragen in Vollgeschossen errichtet werden, darf deren Fläche der GSZ zugerechnet werden. Anders ausgedrückt: Garagenstellplätze in Obergeschossen zählen nicht zur Geschoßfläche.

Näheres regelt der §21a BauNVO.

Besonders zu beachten:

Die Überschreitung der Obergrenzen der GRZ erfordert immer, dass alle 3 Punkte des §17 (2) s.oben gemeinsam eingehalten werden.

Natürlich gehört es immer dazu, wenn solche Überschreitungen zugelassen werden sollen, dass die Ausnahmen im B-Plan, oder den Erläuterungen dazu, genau begründet werden.

Für Ulm:

Die gerne von den Stadtplanern verwendeten Floskeln (z.B. im Rahmen der Bauausschußsitzungen zur Erstellung der B-Pläne Marchtalerstraße und Türmle): „ Wir überschreiten zwar den gesetzlichen Wert für die GRZ geringfügig, aber liegen mit (z.B. 0,8) noch weit unter der Innenstadt mit 1,0“ ist schlicht unzulässig.

In der Regel wird der Begriff Innenstadt für ein Gebiet angewandt, das im B-Plan als sogenanntes Kerngebiet (MK) ausgewiesen wird, dort gelten völlig andere Maximalwerte.

Für ein allgemeines Wohngebiet – auch in der Innenstadt – müssen die genannten Maximalwerte des §17 BauNVO eingehalten werden.

Dass dies in Ulm nicht immer erfolgt ist, ist bedauernswert und gesetzlich nur für Gebiete erlaubt, die bereits vor Erstellung der BauNVO erbaut waren.

In allen anderen allgemeinen Wohngebieten im Innenstadtbereich, in denen die Werte nach BauNVO überschritten werden, erfolgt dies gesetzeswidrig und kann niemals als Begründung für andere neue gesetzeswidrige Bebauungspläne herhalten.

Die Maximalwerte für die Geschossflächenzahl nach §17 BauNVO sind immer einzuhalten.

Auch hier gilt:

Aussagen wie: „mit einer GZS von (z.B. 1,4; Marchtalerstraße; Bauausschuß 3.5.2011, Jeschek) liegen wir noch weit unter den Werten der Innenstadt“ sind schlicht unzulässig.

Auch in allgemeinen Wohngebieten der Innenstadt gilt eine maximal zulässige GSZ von 1,2.

Höhere Werte in der Innenstadt sind nur in Kerngebieten oder Industriegebieten zulässig, allerdings zählt dort „Wohnen“ auch nicht zur Hauptnutzung.

Im übrigen schützt auch das Weglassen der GSZ als Wert der Baulichen Nutzung (z.B. B-Pläne Marchtalerstraße und Türmle) nicht davor, dass der gesetzliche Maximalwert einzuhalten ist.

Vielmehr ist ein Bebauungsplan ohne vollständige Angaben der zulässigen Maximalwerte für die Baunutzung, also GRZ und GSZ, sowie der Gebäudehöhe in Anzahl der Vollgeschosse oder in m über Grund stets ein Grund, den B-Plan als sogenannten einfachen B-Plan zu werten.

Das bedeutet, dass dann alle nicht festgelegten Werte zwingend nach §34 BauGB an der umgebenden Bebauung zu orientieren sind.

Sowohl die B-Planentwürfe für die Marchtalerstraße, als auch das Türmle enthalten gesetzeswidrige Werte für die GRZ und GSZ!

Auch der bereits genehmigte B-Plan Sydltitzstraße wurde im übrigen mit gesetzeswidrigen Werten beschlossen.

Im Bebauungsplan Königstraße wird die zulässige Obergrenze für die GRZ überschritten (Plan=0,7; zulässig 0,6).

Abstandsflächen nach LBO

In der Landebauordnung sind unter §5 die einzuhaltenden Abstandsflächen festgelegt. Nach den detaillierten Begriffsbestimmungen sind im Absatz 7 die einzuhaltenden Werte festgelegt:

(7) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt

1. allgemein 0,4 der Wandhöhe,
2. in Kerngebieten, Dorfgebieten und in besonderen Wohngebieten 0,2 der Wandhöhe,
3. in Gewerbegebieten und in Industriegebieten, sowie in Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, 0,125 der Wandhöhe.

Sie darf jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten.

Ausnahmen sind nach §6 der LBO zu behandeln.

Hierbei regeln die Absätze 1 und 2 Besonderheiten, wie z.B. eine Grenzbebauung und Gebäudeteile, die innerhalb der Abstandsflächen liegen dürfen.

Im Absatz 3 sind darüber hinaus die genauen Bedingungen aufgeführt, die in Ausnahmefällen geringere Abstandsflächen erlauben.

(3) Geringere Tiefen der Abstandsflächen sind zuzulassen, wenn

1. in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern,
2. Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden oder
3. es sich um nachträgliche Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung eines bestehenden Gebäudes handelt.

zu beachten: es handelt sich hier um verknüpfte Angaben, d.h. der Satz unter 1. muß immer zusammen mit Satz 2. oder 3. gegeben sein.

Bezug Ulm:

Eine geringere Abstandsfläche als 0,4 der Höhe (siehe B-Plan-Entwürfe Marchtalerstraße, Türmle) sind also auch innerhalb der Grundstücke nicht zulässig, weil die Bedingungen hierfür in beiden Fällen nicht gegeben sind.

Die wirtschaftliche bessere Nutzung der Grundstücke ist in keinem Fall eine zulässige Begründung für die Unterschreitung von Abstandsflächen.