

Sitzung des Gemeinderats am 28.04.2025

**Öffentliche Tischvorlage
zu Beschlussvorlage Nr. 2025/0038**

Sachdarstellung:

Im 2017 vorgestellten städtebaulichen Konzept des Architekturbüros Aldinger sind die Gebäude Am Mäuerle mit drei Vollgeschossen eingezeichnet. Im gleichen Jahr wurde das Büro LARS Consult mit der Erstellung eines Bebauungsplanentwurfs beauftragt, der zur frühzeitigen Beteiligung eine Gebäudehöhe von 11 m (ab FOK EG) festsetzte. In der Begründung stand zum Thema Gebäudehöhen „Am Mäuerle“ folgendes: *Im Bereich der Bebauung Am Mäuerle ist ein Sockelbaukörper mit 4 aufgesetzten 3-geschossigen Zeilen vorgesehen.* Anfang 2019 folgte die öffentliche Beteiligung mit angepasstem Bebauungsplanentwurf. Die Höhe der Bebauung am Mäuerle wurde nun mit einer absoluten Höhe in m ü NN geregelt, da *für die Gebäude auf Typ Ia aufgrund der nach Osten hin stark ansteigenden Straße keine Oberkante FOK EG zu ermitteln sei.* Der Passus in der Begründung zur Höhe blieb der gleiche – ein Sockelbaukörper mit 4 aufgesetzten 3-geschossigen Zeilen. Diese Höhenfestsetzung und die Begründung finden sich auch im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Während des Bebauungsplanverfahrens war die Ausbauplanung für die Straße „Am Mäuerle“ noch nicht abgeschlossen, sodass Höhen der Verkehrsflächen noch nicht feststanden, aber der Bebauungsplan mit der Höhenfestsetzung in m üNN die nötige Flexibilität mitzubringen schien. Zur Zeit der Planung für die vier Gebäude war die Straßenplanung abgeschlossen und es stellte sich heraus, dass sich die Erdgeschosse der beiden östlichen Gebäude unterhalb des Straßenniveaus befinden würden, sollte ein gemeinsames Sockelgeschoss für alle vier Gebäude errichtet werden. Um auch im Erdgeschoss mehr Wohnqualität zu erreichen, wurde das Sockelgeschoss geteilt, die östliche Tiefgarage liegt somit rund 2,23 m höher als die westliche.

Die absolute Geschossigkeit der Gebäude wurde im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern taucht in der Begründung auf und stellt die Idee des städtebaulichen Konzepts dar. Mit den beiden westlichen Gebäuden konnten aufgrund der festgesetzten absoluten Höhe vier Vollgeschosse untergebracht werden, die Möglichkeiten der Festsetzungen des Bebauungsplans wurde hier voll ausgeschöpft. Bei den beiden östlichen Gebäuden wird, durch die höher liegende Tiefgarage, mit drei Geschossen eine Höhe von 531,60 m üNN erreicht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist verlässlich, aus diesem Grund stellt sich die Frage nach einer Bebauungsplanänderung. Die Stadt Laupheim erachtet die Erhöhung der beiden östlichen Gebäude um ein weiteres Vollgeschoss grundsätzlich als städtebaulich vertretbar. In eine tiefere Prüfung, insbesondere welche rechtlichen Konsequenzen die Bebauungsplanänderung mit sich bringen könnte, wurde bisher aufgrund des Aufwands nicht eingestiegen. Hierzu wäre der Auftrag des Gremiums in Form eines Aufstellungsbeschlusses für die Bebauungsplanänderung notwendig.

Bei der Bebauungsplanänderung würde es sich um eine flächenmäßig kleine Teiländerung handeln und auch inhaltlich wird für das Baufenster lediglich auf die festgesetzten Gebäudehöhen Einfluss genommen. Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung und kann daher im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Dieses Verfahren bringt im Vergleich zum regulären Verfahren einige Erleichterungen mit sich. Trotzdem muss für die Bebauungsplanänderung eine neue Plangrundlage im aktuellen X-Plan-Format geschaffen werden und auch der Textteil inkl. Begründung ist neu aufzusetzen. Weitere Gutachten bedarf es für die Änderung aus heutiger Sicht nicht. Kosten fallen mit den Öffentlichen Bekanntmachungen in der schwäbischen Zeitung an, hier ist mit rund 2.500 € zu rechnen. Außerdem würde die Stadt das Verfahren von Beginn an von einem

Fachanwalt begleiten lassen, die Kosten hierfür sind nicht abschätzbar, es sind Stundensätze von ca. 250 - 300 € anzunehmen. Sollte das Verfahren bis zur Rechtskraft einer Bebauungsplanänderung führen, könnte durch eine Normenkontrollklage durch z.B. Nachbarn ein Rechtsverfahren beim VG Sigmaringen angestrebt werden. Welche Kosten und Arbeitszeit aus solch einer Klage resultieren, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden.

Angelehnt an andere Entwicklungen von Flächen durch einen Investor, ist auch in diesem Fall das Ziel den Investor in einem städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der anfallenden Kosten zu verpflichten. Das Sachgebiet Stadtplanung übernimmt die Änderung des Bebauungsplans und führt das Verfahren durch. Es wird durch die Aufstellung im beschleunigten Verfahren mit einer Dauer von rund einem Jahr ab Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss gerechnet.

Anbei die Stellungnahmen der beiden Planungsbüros, die das städtebauliche Konzept sowie den Bebauungsplan erarbeitet haben.

Stellungnahme des Büros Aldinger Architekten, Stuttgart (Städtebauliches Konzept) per E-Mail vom 10.04.2025:

Hiermit antworte ich auf Ihre Bitte um Stellungnahme zu den festgelegten maximalen Baukörperhöhen des von uns entworfenen Bebauungsplans "Am Mäuerle" und seiner späteren Anpassung "Am Mäuerle Änderung 1" in Laupheim.

- Der Bebauungsplan basiert auf dem von Prof. Aldinger / Aldinger Architekten Planungsgesellschaft mbH erstellten und mit der Stadt Laupheim abgestimmten städtebaulichen Entwurf.
- Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden gemäß §9 BauGB sowie §16 und §18 BauNVO durch die maximale Attikahöhe begrenzt.
- Aufgrund der erheblichen Geländeänderungen im nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (Gebäudetyp Ia) wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe bewusst in Relation zur Normalnull gesetzt.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 532m üNN ermöglicht hier eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen wie im städtebaulichen Entwurf vorgesehen (Seite 22, Bebauungsplan mit Grünordnung "Am Mäuerle Änderung 1" Satzung und Begründung).
- Unter Berücksichtigung der bundesweiten Wohnungsnot ist aus Sicht des Entwurfsverfassers eine geringfügige Überschreitung der im Bebauungsplan vorgesehenen maximal zulässigen Gebäudehöhe vorstellbar, solange dadurch keine negativen Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung (Verschattung etc.) entstehen.

Stellungnahme des Büros LARS Consult, Memmingen (Bebauungsplan) per E-Mail vom 06.04.2025:

Wir haben uns die Unterlagen in unserem Archiv durchgesehen. Die Festsetzung einer absoluten Höhe entlang der Straße Am Mäuerle wurde – im Unterschied zum restlichen Bebauungsplan – in dieser Form gewählt, da der untere Bezugspunkt entlang der stark ansteigenden Straße in dem topographisch bewegten Gelände nicht eindeutig zu ermitteln bzw. festzulegen war. In den textlichen Festsetzungen findet sich dazu sogar eine kurze Begründung. (Siehe Seite 7 der textlichen Festsetzungen: „Für die Gebäude auf Typ Ia ist aufgrund der nach Osten hin stark ansteigenden Straße keine Oberkante FOK EG zu ermitteln. Die zulässige Gebäudehöhe wird hier absolut in Metern ü.NN definiert“).

Auf Ebene der Angebots-Bebauungsplanung - noch ohne detaillierte Projekt-Planung und der genauer Situierung des späteren Baukörpers - ist es in einem derart bewegten Gelände kaum möglich, die zukünftigen Fußbodenoberkanten und Tiefgaragenlagen passgenau festzulegen. Der Bebauungsplan baute auf dem städtebaulichen Konzept des Büros Aldinger auf, dessen Detaillierungsgrad noch keine vertiefte Aussage zu konkreten Gebäudekonzepten bzw. zur Tiefgaragenplanung beinhaltet hatte. Um der Höhenentwicklung des städtebaulichen Konzeptes in seinen Grundzügen gerecht zu werden, wurde die Höhenentwicklung durch Festsetzung des oberen Höhenbezugspunktes bzw. durch absolute Gebäudehöhen definiert und im gesamten Bebauungsplan auf die Festsetzung einer Geschossigkeit verzichtet.

Daher kann gegebenenfalls erst mit einer konkreten Gebäudeplanung die Höhenlage der Tiefgarage und damit die Gebäudehöhe entlang der Straße genau bestimmt werden, was gegebenenfalls eine Abweichung von der damals getroffenen Festsetzung erforderlich machen könnte. Bei Bauvorhaben in dieser Größenordnung und diesen topographischen Gegebenheiten kennen wir vergleichbare Fälle, bei denen im Angebotsbebauungsplan die wesentlichen Grundzüge der Planungsziele festgesetzt wurden und dieser - sobald ein Investor eine Planung vorlegt, welche den kommunalen Interessen entspricht - bedarfsgerecht angepasst/geändert wird.