

Vorlage, DS-Nr. 2021/0668

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege)	26.05.2021			

Betreff: Bebauungsplan O 187, 1. Änderung, Im Grandsgarten
Hier: Eingabe im Nachgang zur Offenlage auf Änderung des Entwurfes und erneute Offenlage

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, auf Basis der Eingabe einen Beschluss zur erneuten Offenlage des Planentwurfes vorzubereiten.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:

Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens O 187, 1. Änderung wurde in der letzten Sitzung am 25.03.2021 bei der Beratung der Tagesordnung in eine der nächsten Sitzungen vertagt.

Anlass der Planänderung war eine ergänzende Bebauung am Ende der Straße Auelblick mit einem anderthalb bis zweigeschossigen Zweifamilienwohnhaus (Mehrgenerationenhaus) auf dem Nachbargrundstück der Petenten. Diese verfügen im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits über eine bisher jedoch nicht ausgeschöpfte Baustelle, erschlossen jedoch von der Straße Im Grandsgarten als Hinterlandbebauung. Nach Ablauf der entschädigungsrechtlichen Bindungsfrist dieser Festsetzung von 7 Jahren soll im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes diese Festsetzung neu bestätigt werden, sodass je eine Baustelle für die beiden benachbarten Familien nach dem bisherigen Bebauungsplanentwurf zum Tragen kommen soll. Zuvor konnten sich die Nachbarn nicht auf die gemeinsame Erschließung von insgesamt 5 Baustellen einigen.

Die Eingabe hat zum Inhalt, auf dem Grundstück Im Grandsgarten 15 eine zweite Baustelle im Hinterland für den Eigenbedarf auszuweisen, allerdings mit jeweils einer Wohnung und nicht mehr max. 2 Wohnungen wie am Auelblick festgesetzt.. Wegen der eingeschränkten Erschließung und Erreichbarkeit durch die Feuerwehr musste die Form eines direkt aneinander gebauten Doppelhauses gewählt werden, die so auch noch als Bebauung der Innenentwicklung nach § 13a BauGB eingestuft kann.

Die Eingabe ist verfristet, da die Offenlage vom 15.01. bis 16.02.2018 stattgefunden hat, und kann daher aus formalen Gründen zurückgewiesen werden. Sowohl brandschutztechnisch als auch planungstechnisch könnte die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit aber zugelassen werden. Allerdings hält das Vorderhaus etwas weniger als 3,0 m Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze, sodass für Baufahrzeuge eine Vorbeifahrt nur eingeschränkt möglich ist. Das Problem müsste auch für die Errichtung eines Einzelhauses von den Eigentümern bewältigt werden, weil eine gemeinsame Erschließung an der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der Nachbarfamilie scheitert, die das Haus am Ende der Straße Auelblick bauen möchte.

Mit der Berücksichtigung der Eingabe könnten aus Sicht der Verwaltung die privaten Interessen vermutlich noch etwas mehr zum Ausgleich gebracht werden. Wie dies die Angrenzer*innen einschätzen, wird sich allerdings erst in der erneuten Offenlage zeigen. Sofern Bauabsichten bestehen, dürfte ein zügiger Abschluss des Verfahrens im gemeinsamen Interesse liegen.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter