



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 10.02.2005		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/104/2005	
Nr. 2 der TO			
Dez. I	Fachbereich 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum:	27.01.2005
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Bisherige / weitere Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Ja
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	10.02.2005		
		Nein	Enth.
			Bemerkungen:

Beratungsgegenstand:

7. Änderung des Bebauungsplanes "Große Busch"

I. Beschlussvorschlag:

Der Entwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Große Busch“ hat entsprechend Beschluss vom 18.11.2004 nach öffentlicher Bekanntmachung am 6.12.2004 in der Zeit vom 14.12.2004 bis einschließlich 17.1.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden mit Schreiben vom 13.12.2004 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in Kopie beigelegt.

Beratung über die vorgetragenen Anregungen

a)) Kanzlei Richter, Schreiben vom 14.01.2005

in Vertretung der Eheleute Krüger, Dr. Ulrich Krüger, Herrn Grabowski, Ehel. Herzog

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Kanzlei tritt den Bedenken der Eheleute Keppers aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung – die eine Einbeziehung ihres Grundstückes auf der anderen Straßenseite in die Planänderung forderten – bei. Es sei widersprüchlich, wenn die Baulinie einerseits wegen ihrer zu strikter Bedeutung aufgehoben werden solle, und andererseits nur vier Grundstücke in den Änderungsbereich einbezogen werden.	Die Bebauungsplanänderung soll sich auf das derzeit in dem Wohngebiet Machbare beschränken. Das Vorgespräch mit den Anliegern des jetzigen 7. Änderungsbereiches hat bereits aufgezeigt, dass hier Änderungsverfahren mit größerem Geltungsbereich kaum noch zu bewerkstelligen sind. Der gewählte Bereich zur geringfügigen Änderung der vorderen Baulinie ist überschaubar, und ergibt zugleich eine nachvollziehbare Bauflucht für einen Teilbereich des Wohngebietes. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Es reiche nicht aus, dass keine städtebaulichen Gründe gegen die Änderung sprechen, sondern sie müssen ausdrücklich für die Planänderung sprechen. Diese seien bislang nicht aufgezeigt worden.

Die gegenseitigen Interessen der Grundstückseigentümer seien insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes zu berücksichtigen, dabei sei nicht alleinig maßgeblich, ob es sich um nachbarschützende Vorgaben handle.

Die Kanzlei verweist darüber hinaus auf die bisherigen Eingaben vom 28.4., 21.05., 09.08. und 26.10.2004, die hier im Folgenden *kursiv* zusammengefasst sind:

Grundsätzlich wird die Erforderlichkeit der Planung in Frage gestellt. Es hätten sich bewährte Strukturen gebildet, die aussergewöhnlich hohe Wohnqualität garantierten. Es gebe keinen Grund, den Bebauungsplan ohne Einverständnis aller Anlieger, die ihr Eigentum dort im Vertrauen auf das Fortbestehen des gültigen Bebauungsplanes getroffen haben, zu ändern.

Durch die vorgesehene Änderung werde das städtebauliche Bild / der Charakter erheblich verändert und beeinträchtigt. Die von der Straße zurückliegende Bebauung und die festgesetzten Vorgartenflächen ergäben ein ausserordentlich schönes, durch die Vorgärten geprägtes Straßenbild.

Bei einer baulichen Inanspruchnahme der Vorgartenflächen könnten Regengüsse nicht mehr dort versickern, sondern würden über den Fuchsweg in den Bereich des Marderweges laufen und dort Überflutungsgefahr auslösen.

Eine heranrückende Bebauung würde die relativ schmale Anliegerstraße zusätzlich optisch einengen und die Einsehbarkeit verschlechtern.

Die beantragte Änderung werde im gesamten Bebauungsplangebiet weitere Änderungswünsche nach sich ziehen. Hinsichtlich früherer Ablehnungen von Bauwünschen solle

Die bisherige sägezahnartig verlaufende Baulinie hat eine Beschränkung bedeutet, die im Änderungsbereich städtebaulich in ihren Gründen kaum nachvollziehbar gewesen ist.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Es ist nicht ersichtlich, warum aus der beabsichtigten Änderung ein Vertrauensschaden erwachsen sollte. Es sind keine finanziellen oder sonstigen Einschränkungen zu erkennen. Zudem gründet der Vertrauensschutz nicht darauf, dass mit Ewigkeitsgarantie jede bauliche Veränderung ausgeschlossen ist.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Im Zusammenhang mit dem angefragten Vorhaben Fuchsweg 14 ist offenkundig geworden, dass die strikten Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes (Baulinie) nicht mehr als heutige städtebauliche Zielsetzung plausibel erscheinen, da selbst für vergleichsweise geringe bauliche Veränderungen keine Befreiung erteilt werden kann. Ein gravierender städtebaulicher Wandel, der einen Vertrauensschaden bei den Anliegern auslöst, kann nicht nachvollzogen werden.

Dem Versprung der straßenseitigen Baugrenze, der wenige Meter weiter westlich ohnehin festgesetzt ist, kommt nach einer Kommentierung zur Baunutzungsverordnung keine nachbarschützende Wirkung zu, die nun verletzt wäre.

Die zusätzliche Maximalversiegelung (GRZ 0,3) auf den Grundstücken bleibt unverändert.

Die optische Einengung wird in verkehrlicher Hinsicht für geringfügig gehalten. Zudem stünde es den Grundstückseigentümern gleichfalls zu, bspw. dichtes Strauchwerk oder großkronige Bäume in den Vorgartenflächen zu pflanzen, von denen eine vergleichbare Wirkung ausginge.

Weitere Änderungswünsche müssten dahingehend beurteilt werden, ob sie gleichfalls als städtebaulich vertretbar eingestuft werden können. Soweit der Ausschuss dem folgt, könnten

<p><i>Gleichbehandlung erfolgen.</i></p> <p><i>Die nun geplante einheitliche Gebäudeflucht entspreche nicht den städtebaulichen Erwägung bei Aufstellung des Bebauungsplanes, der durch Vorgartenflächen sozusagen eine grüne Straße vorsah.</i></p>	<p><i>bei Bedarf dann entsprechende Änderungsverfahren eingeleitet werden.</i></p> <p><i>Es kann nicht nachvollzogen werden, dass durch die beabsichtigte Änderung der Grundzüge der bisherigen Planung berührt sein sollen.</i></p> <p>Der Anregung, die im Ganzen auf Einstellung der Planung zielt, wird nicht gefolgt.</p>
--	---

b) Eheleute Schur, Anregung in der Bürgerfragestunde des Rates am 18.11.2004 und elektron. Nachricht vom 17.1.2005

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Herr Schur hatte in der Bürgerfragestunde angeregt, dass die vorhandene Garage auf seinem Grundstück in die überbaubare Fläche einbezogen werden solle.</p> <p>Auch der nun verfasste Passus würde eine gesetzlich korrekte Umsetzung nicht zulassen.</p> <p>Darüber hinaus sei eine weitere Anregung zur Änderung des Bebauungsplanes vor über zwei Jahren eingebracht worden, ohne bis heute einen Bescheid hierüber erhalten zu haben.</p>	<p>In die Entwurfsfassung für die öffentliche Auslegung ist die Festsetzung aufgenommen worden, dass „bereits genehmigte Garagen und Nebengebäude, die straßenseitig vor die Baulinie bzw. Baugrenze treten, zur gleichen Nutzung wiedererrichtet werden dürfen, soweit die erforderlichen Zu- und Abfahrtslängen erfüllt sind“. Ein Einbezug in die überbaubaren Flächen, der auch bspw. Wohnnutzung erlaubt hätte, wäre zu weitgehend gewesen.</p> <p>Der Anregung ist gefolgt worden.</p> <p>Durch die o.g. Regelung ist die Wiedererrichtung der Garage ermöglicht. Soweit aus den der Stadt vorliegenden Unterlagen hervorgeht, ist die Garage 1974 genehmigt worden. Nach Garagenverordnung können von der Vorschrift, dass zwischen Garage und Straße mindestens 3m Zu- und Abfahrt sein müssen Ausnahmen gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen Bedenken nicht bestehen.</p> <p>Der Anregung ist somit entsprochen.</p> <p>Die damalige Anregung bezog sich auf die rückwärtigen Grundstücksflächen, zu denen seit langem heftige Nachbarschaftsstreitigkeiten über die Fassung ergänzender Baugrenzen bestehen. Dieses Konfliktpotential sollte ausdrücklich aus dem Verfahren zur 7.Änderung herausgehalten werden.</p> <p>Dass Herr Schur keinen Bescheid über die Anregung erhalten hat, liegt an seiner per email geäußerten Bitte „lassen Sie für den kommenden Termin unser Anliegen von der Tagesordnung. Wir möchten noch ein wenig Zeit nutzen, um in einen freundlichen Kontakt mit unseren anliegenden Nachbarn zu treten“.</p> <p>Der Anregung wird im Verfahren zur 7.Änderung des Bebauungsplanes nicht gefolgt.</p>

<p>Herr Schur regt eine Bebauungsplanänderung auch für die rückwärtigen Grundstücksbereiche an. Das ehemalige Schwimmbad solle umgebaut und als Wohnung für seine betagten Eltern genutzt werden, um auch eine vernünftige Bebauung des viel zu großen Grundstücks zu ermöglichen.</p> <p>Hierzu bittet er um eine Besichtigung des Grundstückes durch Ausschuss oder Rat.</p>	<p>Da wie zuvor benannt zumindest in der Vergangenheit sehr vehemente Einsprüche gegen das Vorhaben bestanden, sollte diese Thematik nicht das Verfahren zur 7. Änderung auf unbestimmte Zeit verzögern. Der Anregung wird im Verfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplanes nicht gefolgt.</p> <p>- siehe TOP „6. Änderung des Bebauungsplanes Große Busch“ Der Anregung wird gefolgt.</p>
--	--

Fassung des Satzungsbeschlusses

I. Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Große Busch“ einschließlich Begründung gem. §10 BauGB als Satzung zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Da die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen nach den o.g. Abwägungsvorschlägen nicht stichhaltig überzeugen können, sollte der Bebauungsplan einschließlich Begründung unverändert abschließend vom Rat beschlossen werden.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

