



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 11.12.2012		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/721/2012		
Nr. 7.1 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 10.12.2012		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	11.12.2012		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Rohrkamp - Tischvorlage -

I. Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf des Bebauungsplanes "Rohrkamp" ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 16.10.2012 in der Zeit vom 23.10. bis einschließlich 23.11.2012 das Verfahren zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 16.10.2012 beteiligt.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

Folgende Stellungnahme ist nach Versand der Ausschussvorlagen eingegangen:

(Die vorgebrachten Argumente sind im Folgenden in verkürzter Form zusammengefasst. Um den Fehler zu vermeiden, dass eine tendenziöse Reduzierung erfolgt sein könnte, wird ausdrücklich auf die umfangreichen Ausführungen der Eingabeführer verwiesen, die dieser Vorlage beiliegen.)

**h) Rechtsanwaltskanzlei Richter für Eingabeführer E,
ergänzendes Schreiben vom 6.12.2012**

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Aufgrund der Größe der Grundstücke zu "Rohrkamp 18" solle - wie von der Verwaltung vorgesehen - zukünftig eine Baumöglichkeit im hinteren Bereich geschaffen werden. Die rückwärtige Baugrenze mit einem Abstand von 9m zum Nachbargrenze sei jedoch nicht nachvollziehbar, während auf der anderen Seite die Bebauung 3m heranrücke. Hier liege Ungleichbehandlung vor. Der Anwalt verweist darauf, dass die Erschließung des hinteren Bereiches notwendigerweise von der Straße Rohrkamp aus über den Bereich des heutigen Josefsgrabens	Das Baufenster für das Grundstück des Mandanten wurde etwa mittig zwischen dem straßenseitigen Baufenster und den westlich gelegenen Gebäuden auf dem Schole-Gelände angeordnet. Somit hat sich die Festlegung der Baugrenzen daran orientiert, was später vor Ort tatsächlich an Baukörpern und Abständen untereinander zu sehen ist mit der Maßgabe, dass die Häuser nicht zu nah aufeinander rücken. Zugleich ist aber darauf geachtet worden, dass die heutigen Eigentumsgrenzen die gewünschte Entwicklung nicht verhindern.

erfolgen müsse (Parzelle 265). Da die heutige Halle bis auf die Grenze gebaut ist, werde durch den BPlan eine deutliche Verschlechterung für den Mandanten hergestellt.	Im Anhang werden verschiedene Varianten aufgezeigt, wie der Eingabeführer sein Grundstück exemplarisch bebauen könnte, - mit Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Größenordnung, - mit Einfamilienhäusern - mit unterschiedlicher Zuordnung der für die Neubauten erforderlichen Stellplätze, - unter Einbezug bzw. unabhängig vom südlichen Nachbarn. Somit ist auch aufgezeigt, dass der Eingabeführer keinen Nachteil hat (siehe obige Ausführungen zu den Bestandsgebäuden), sondern stattliche Wohngebäude (von bspw. 15x25m, zum Vergleich Mehrfamilienhäuser Scholegelände 12x22m) realisieren kann - selbständig oder unter Einbezug des südlichen Nachbarn. Der Anregung wird nicht gefolgt.
Die Ausführungen der Verwaltung gegen die Verschmelzung zu einem einheitlichen Gesamt-Baufenster auf dem Grundstück überzeuge nicht, da bereits durch die Begrenzung der GRZ eine zu große Bebauung verhindert werde.	Bei der Konzeption von Bebauungsplänen ergibt sich regelmäßig, dass im späteren Baugenehmigungsverfahren entweder zuerst die Gesamt-Erstreckung der Baugrenzen oder die Obergrenze der GRZ erreicht wird. Falls die Grundstücke des Mandanten zukünftig neu zugeschnitten werden (Vereinigung / Teilung) wäre es nicht unwahrscheinlich, dass - bei Befolgung der Anregung zu einem einzigen großen verschmolzenen Baufenster - ein Baukörper errichtet würde, der zwar die GRZ von 0,6 einhält, aber dennoch für die Örtlichkeit unangemessen groß wäre. Der Anregung wird nicht gefolgt.
Die Ausführungen der Verwaltung zur Erschließung überzeugten nicht, da nicht einzusehen sei, warum die derzeitige vorhandene Garage des dort vorhandenen Wohnhauses abgerissen werden solle.	Die aufgezeigten Varianten verdeutlichen, wie die Erschließung über die sich hierzu anbietende Parzelle 265 denkbar ist. Der Abriss der südlich des Wohnhauses vom Einwender gelegenen Garage ist lediglich eine Möglichkeit, kein Muss. Der Anregung wird nicht gefolgt.
Ebensowenig sei die Begründung der westlichen Baugrenze des straßenseitigen Baufensters zulässig, dass die Eigentümer der Grundstücke Rohrkamp 8 bis 14 auf eine Bebauung im hinteren Bereich verzichtet haben. Deren Grundstücke seien ja auch heute - im Gegensatz zu dem Grundstück des Mandanten - dort unbebaut.	Für die Grundstücke Rohrkamp 8 bis 14 ist eine Baugrenze gezogen worden, die sich bis zur Tiefe des Gebäudes Rohrkamp 10a erstreckt, dort können die Eigentümer umfangreiche Anbauten verwirklichen, eine Bebauung auf der rückwärtigen Grundstückshälfte ist hingegen ausgeschlossen. Für die Grundstücke Rohrkamp 16 und 18 ist rückwärtig ein komplettes neues Baufenster von 15m Tiefe eröffnet worden, für das Bestandsgebäude Hsnr. 18 im Baufenster am Rohrkamp sind zudem Anbauten (bspw. Wintergarten) von 2,50m Tiefe zulässig. Eine "Gleichbehandlung" in der Form, dass die westliche Baugrenze 8-14 geradlinig verlängert würde hätte zur Folge, dass das Baufenster bis 7,5m an das z u s ä t z l i c h e westliche

Insofern missachte der Abwägungsvorschlag die Einwände des Mandanten unzulässigerweise, so dass er einer gerichtlichen Prüfung nicht standhalten werde. Mit einer entsprechenden Klage müsse gerechnet werden.	Baufenster heranrücken würde. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die umfangreichen obigen Ausführungen zeigen, dass die Festsetzungen begründet getroffen wurden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
---	---

Der Entwurf der Satzung, die Begründung sowie die dazugehörigen Unterlagen werden in der Sitzung bereitgehalten.

B. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Dem Rat wird empfohlen den Entwurf zum Bebauungsplan „Rohrkamp“ als Satzung inklusive dazugehöriger Begründung zu beschließen.

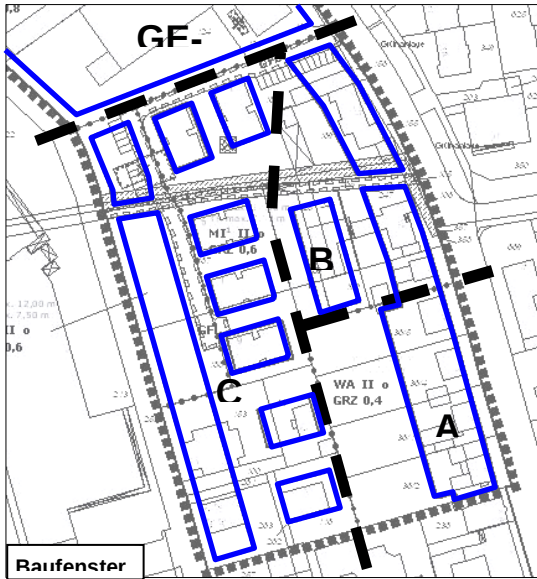
II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNOV, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

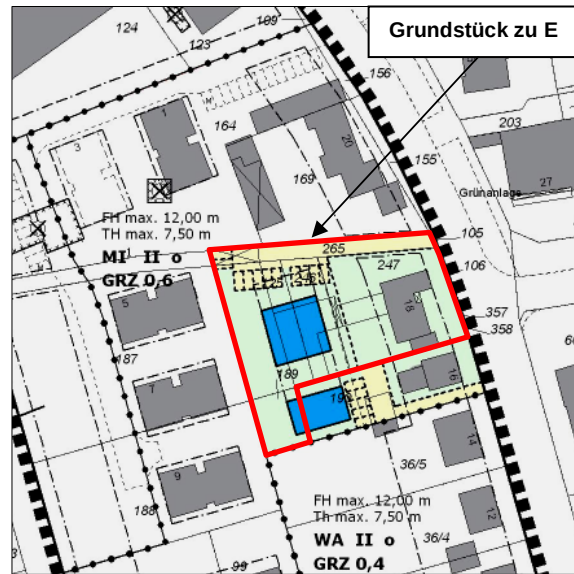
III. Sachverhalt:

- wie zuvor -

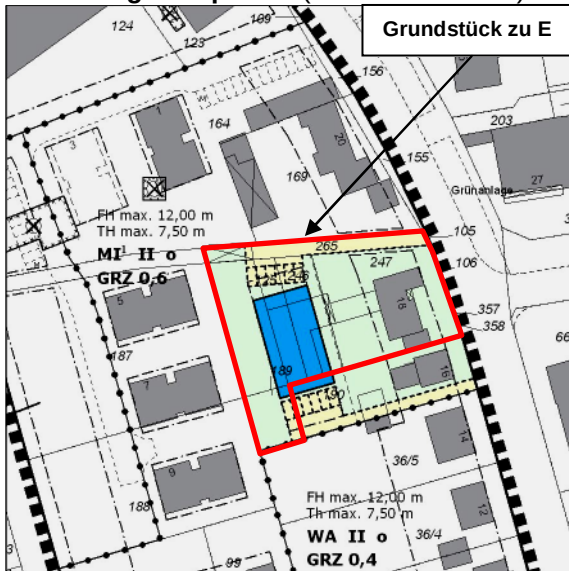
Systematik der Baufenster (nicht maßstäblich):



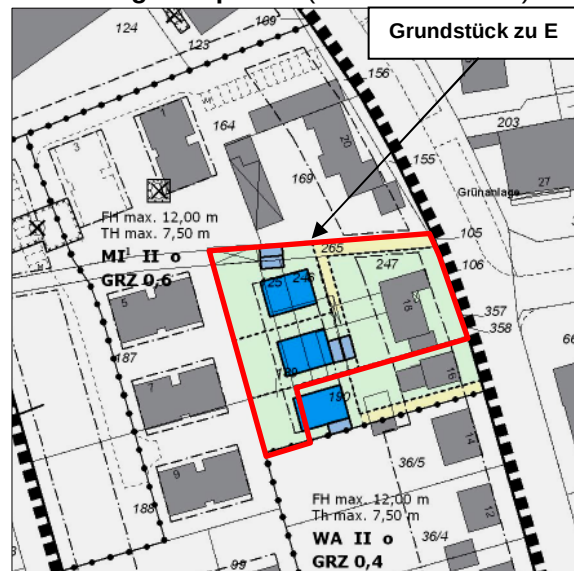
Bebauungsbeispiel 1 (nicht maßstäblich)



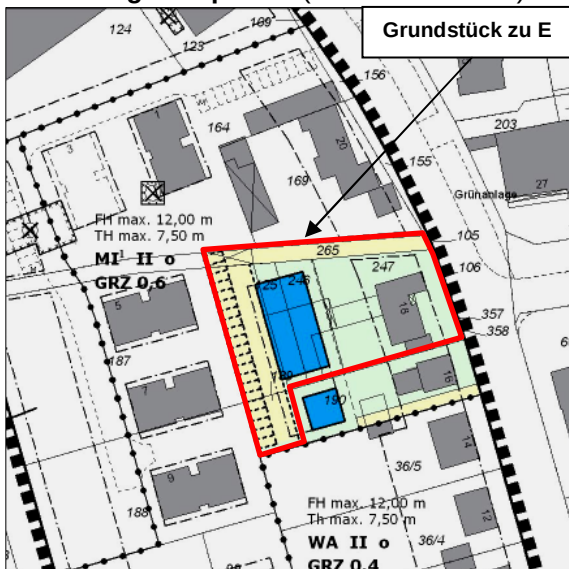
Bebauungsbeispiel 2 (nicht maßstäblich)



Bebauungsbeispiel 3 (nicht maßstäblich)



Bebauungsbeispiel 4 (nicht maßstäblich)



Bebauungsbeispiel 5 (nicht maßstäblich)

