



Stadtrat am 25.06.2015		öffentlich		
Nr. 5.2 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/232/2015		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 17.06.2015		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	25.06.2015		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Lindenstraße" - Antrag auf 5. Änderung

I. Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Lindenstraße“ das Verfahren zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes einschließlich Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB einzuleiten. Der Rat beschließt die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Lindenstraße“.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Die Eigentümer eines Grundstücks im Eckbereich Ahorn- / Akazienweg möchten nördlich an ihrem Wohngebäude "Akazienweg 2" einen Anbau mit etwa 100m² Grundfläche errichten (siehe Anlage). Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes "Lindenstraße" aus dem Jahr 1995 hat jedoch am Akazienweg kein durchgängiges Baufenster festgesetzt, so dass eine Baugenehmigung für eine derartig außerhalb der Baugrenzen gelegene Bebauung sehr unrealistisch ist.

Da für das nördlich angrenzende Grundstück "Akazienweg 4" ebenfalls eine informelle Anfrage zur Bebauungsmöglichkeit gestellt worden ist, die die BPlan-Festsetzungen (künftige Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten) überarbeitungswürdig erscheinen lassen, wird ein Änderungsverfahren (als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB) für sinnvoll eingeschätzt. Es bietet sich die Möglichkeit einer innenstadtnahen Nachverdichtung, für die jedoch die Nachbarschaftsverträglichkeit berücksichtigt werden muss. Soweit erforderlich, soll auf einem entsprechenden Aufstellungsbeschluss basierend auch die Möglichkeit zur "Zurückstellung von Baugesuchen" erfolgen können

Daher wird auch das Verfahren als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB vorgeschlagen, dessen Anwendungsvoraussetzungen hier erfüllt sind.

Nach den ersten Vorüberlegungen könnten mit dieser Änderung

- die Baugrenzen / das Baufenster im rückwärtigen Bereich reduziert und zum straßenseitigen Bereich orientiert
- das Baufenster der Grundstücke Akazienweg 2 und 4 miteinander verschmolzen
- die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten begrenzt werden.

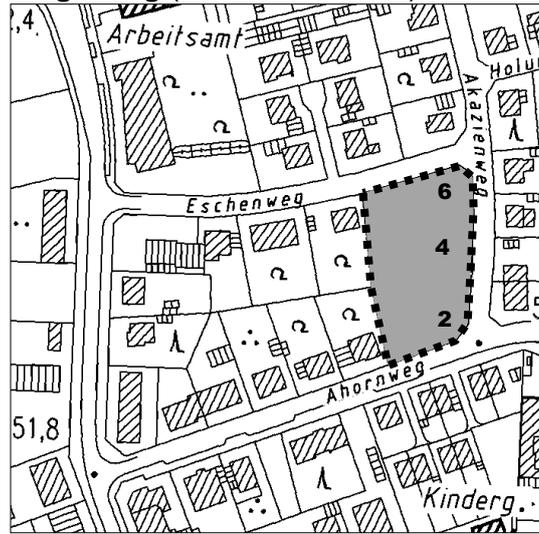
Bei der Stadtverwaltung ist ein Schreiben der Nachbarn eingegangen, die sich gegen eine übermäßige Verdichtung und für einen Erhalt der zugehörigen großen Gärten aussprechen. Zudem spricht sich der Eigentümer des nördlichen Eckgrundstücks "Akazienweg 6" dagegen aus, dass es in den Änderungsbereich einbezogen wird. Beide Schreiben sind als Anlage beigefügt. Verwaltungsseitig wird empfohlen, den vorgeschlagenen Änderungsbereich beizubehalten, da die westliche (Garten-)Hälfte des benannten Grundstücks noch das Potential für eine Ergänzungsbebauung hat, die nach den bisherigen BPlan-Festsetzungen nicht in der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten begrenzt ist. Der Eigentümer distanziert sich deutlich von zu intensiver Nachverdichtung, so dass von seiner Seite keine nachbarschafts-unverträglichen Aktivitäten zu befürchten sind. Die BPlan-Festsetzungen gelten aber unabhängig von den jeweiligen aktuellen Eigentümern.

Weil das Vorhaben vorrangig privatem Nutzen dient, hat die Antragstellerin telefonisch Bereitschaft erkennen lassen, auf eigene Kosten ein Planungsbüro mit der Änderung des Bebauungsplanes zu beauftragen. Näheres hierzu ist jedoch noch mit ihr und den ggfs. betroffenen Nachbarn zu erörtern.

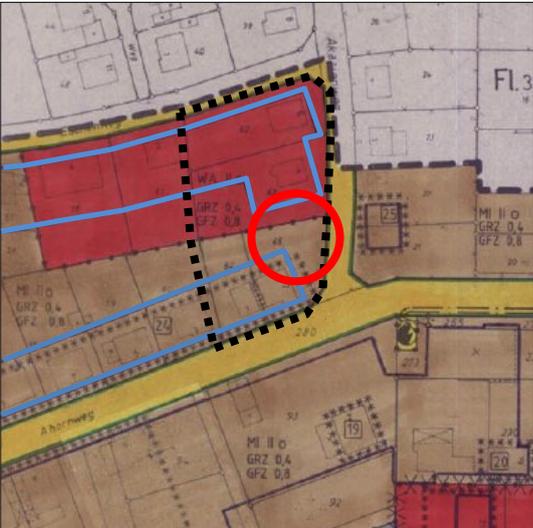
Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Umgebung (nicht maßstäblich)



Ausschnitt BPlan (nicht maßstäblich)



Luftbild (nicht maßstäblich)

