



Aktenzeichen: Feldmann/Ph
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 21.06.2016 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/162/2016

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	05.07.2016	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	15.09.2016	
Stadtverordnetenversammlung	27.09.2016	

**60-16-08 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Luditzer Straße 7, Stadtteil Westerfeld
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB**

Sachdarstellung:

Der Eigentümer des im Betreff genannten Grundstückes hat den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Am Bächweg (1963) gestellt. Ziel ist es, auf dem sehr großen Grundstück (1.120 m²) ein weiteres Gebäude im Garten erstellen zu können.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der Bereich jedoch als nicht überbaubar ausgewiesen. Eine Bebauung setzt die Änderung des Bebauungsplanes voraus.

Die angefragte Baumöglichkeit in der zweiten Reihe ist nicht unproblematisch, da für eine Nachverdichtung auf lediglich einem Grundstück die städtebauliche Begründung für die Änderung des Bebauungsplanes fehlt und weder eine Baulücke geschlossen, noch eine innerörtliche Brachfläche beplant wird. Dies wäre für die Begründung einer städtebaulichen Ordnung eigentlich erforderlich.

Die Verwaltung hat deshalb alle Grundstückseigentümer in diesem Quartier Am Kellerborn/Luditzer Straße/Schlesierstraße/Hausener Weg zu einem Gespräch eingeladen, um zu klären, ob auch andere eine ähnliche Interessenslage haben und damit eine Nachverdichtung des Quartiers angestrebt werden kann. Denkbar wäre, das Gebiet mit einem Stichweg von der Straße Am Kellerborn her zu erschließen und damit eine städtebauliche Ordnung zu begründen. Auf die der Vorlage beigefügte Skizze wird verwiesen. Sämtliche Eigentümer sind jedoch nicht an einer Nachverdichtung interessiert und wünschen den Erhalt ihrer großzügigen Grünflächen.

Damit bleibt nur die Option der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung der gewünschten Nachverdichtung im Einzelfall und des allgemeinen Bauflächenmangels. Allerdings bleibt der Mangel der schlüssigen städtebaulichen Begründung, der fehlenden Gleichbehandlung und auch die Gefahr von etwaigen Nachbarschaftskonflikten. Dies alles müsste dann im Verfahren abgearbeitet werden.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

- gemäß § 2 i.V.m. § 13 a BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Luditzer Straße 7, Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 28 aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 28, Luditzer Straße 7.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Luditzer Straße 7.

Sämtliche Kosten einschließlich eines infrastrukturellen Folgekostenbeitrags trägt der Vorhabenträger.

Planziel ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal 2 Wohneinheiten mit den dazugehörigen Stellplätzen. Die entsprechenden Vorhaben- und Erschließungspläne werden vom Antragsteller zur Verfügung gestellt.

2. die Aufstellung des der Nachverdichtung dienenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Eine formale Umweltprüfung erfolgt nicht.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen

1. Lageplan
2. Auszug Bebauungsplan Am Kellerborn
3. Städtebaulicher Gestaltungsplan zur möglichen Innenentwicklung
4. Lageplan Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Luditzer Straße 7