



Vorlage

XII/42/2021

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	09.02.2021	
Bauausschuss	10.02.2021	
Stadtverordnetenversammlung	25.02.2021	

2020 - 13 Östlicher Ortsrand Westerfeld – Erweiterung - Grundsatzentscheidung Aufteilung der Grundstücke und Einbeziehung des Wirtschaftswegs

Sachdarstellung:

Es wird Bezug genommen auf den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.12.2020 zum Prüfauftrag, der gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss gefasst wurde sowie zur Bauausschusssitzung am 19.12.2020, bei der die Verwaltung vom Bauausschussvorsitzenden gebeten wurde zu prüfen, ob der angrenzende Wirtschaftsweg, Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 115, zum Baugrundstück einbezogen werden kann.

Von der Verwaltung wurden 4 Varianten erarbeitet und nachfolgend beschrieben. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zur Grundstücksgröße und Baufenster nur ungefähre Richtwerte darstellen. Im Bauleitplanverfahren können sich ggf. noch kleine Änderungen ergeben. Bei der Abwägung wurden die Festsetzungen (Baufenster, GRZ/GFZ, Anzahl der Geschosse) des angrenzenden Bebauungsplanes Östlicher Ortsrand Westerfeld herangezogen, da geplant ist.

Variante 1 – Aufteilung in 2 Grundstücke ohne Wirtschaftsweg:

Die Variante 1 zeigt die Möglichkeit, das rund 813 m² große Baugrundstück in zwei Grundstücke aufzuteilen. Das in Anlage 1 dargestellte Baufenster bietet die Möglichkeit, zwei Einzelhäuser auf je einem ca. 9 m x 16 m großen Baufeld zu errichten.

Variante 2 - Aufteilung in 3 Grundstücke ohne Wirtschaftsweg:

Bei der Variante 2 wird das Baugrundstück in drei Grundstücke aufgeteilt. Zwei Grundstücke können mit einem Doppelhaus mit einer Breite von ca. 13 m (2 x 6,50 m) bebaut werden und ein Grundstück mit einem Einzelhaus mit einer Breite von ca. 5,50 m. Aufgrund der Größe bzw. Breite der möglichen Baufenster, empfiehlt die Verwaltung diese Grundstücksaufteilung nicht weiter zu verfolgen.

Variante 3 - Aufteilung in 3 Grundstücke mit Wirtschaftsweg:

Variante 3 stellt, ebenso wie Variante 2, die Aufteilung in drei Grundstücke dar, wobei zwei Grundstücke mit einem Doppelhaus bebaut werden können und ein Grundstück mit einem Einzelhaus. Im Gegensatz zur Variante 2 ist das Baufenster für das Doppelhaus insgesamt ca. 3 m (jeweils ca. 1,50 m) breiter und auch das Baufenster des Grundstücks der Einzelhausbebauung hat mit einer Breite von ca. 9 m eine ausreichende Größe.

Variante 4 - Aufteilung in 4 Grundstücke mit Wirtschaftsweg:

Bei Variante 4 wird die geforderte Reihenhausbebauung dargestellt. Die Reihenhäuser können dabei max. eine Breite von 7,75 m (eventuell nur 7,50 m) haben. Im bestehenden Bebauungsplan ist nur eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Somit ist nur ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss oder

Staffelgeschoss zulässig. Die Grundfläche des Reihenhauses darf bei einem ca. 200 m² großen Grundstück und einer festgesetzten GRZ von 0,4 max. 80 m² betragen. Eine Reihenhausbebauung würde somit nur mit einer Festsetzung einer II-geschossigen Bauweise Sinn ergeben. Aus städtebaulicher Sicht ist am Ortsrand und aufgrund der umgebenden Bebauung jedoch davon Abstand zu nehmen.

Einbeziehung des Wirtschaftswegs:

Nach Rücksprache mit dem Leistungsbereich 65, welcher keine Einwände geäußert hat, wurden die angrenzenden Grundstückseigentümer Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstücke 99, 102 und 116/5 angeschrieben und um Rückmeldung zur Einbeziehung des Wirtschaftsweges (ca. 180 m²) zum zukünftigen Baugrundstück gebeten. Folgende Stellungnahmen sind zu dieser Anfrage eingegangen:

1. Eigentümer Flurstück 99: Der Feldweg (Flurstück 115) wird von mir als Zuwegung zur Gartenpflege genutzt, daher liegt es in meinem Interesse diese Zuwegung zu erhalten. Das heißt wir benötigen auf der Länge meines Grundstücks Nr. 99 den Teilabschnitt des Flurstücks 115. Alternativ besteht meinerseits Interesse das Teilstück 115 auf der Länge meines Grundstückes und einer Breite von 2,50 Meter zum aktuellen Richtwert zu erwerben. Dies entspräche eine Fläche von etwa 39 Quadratmeter.
2. Eigentümer Flurstück 102: Ich beziehe mich auf Ihr Schreiben vom 12.01.2021 zum Flurstück 115 und möchte Ihnen hiermit mitteilen, dass der städtische Feldweg von mir in irgendeiner Weise genutzt wird und Widerspreche hiermit der geplanten Hinzunahme zum Flurstück 116/4 (Baugrundstück) und damit dem direkten angrenzen eines Baugrundstückes an die Flurstücke 102 und 99.
3. Eigentümer Flurstück 116/5: Nach Rücksprache mit dem Pächter, kann ich Ihnen mitteilen, dass dieser Feldweg nicht genutzt wird.

Zudem konnte von der Verwaltung festgestellt werden, dass die Einfahrt zum Wirtschaftsweg derzeit oftmals als Parkplatzfläche verwendet wird.

Die Verwaltung schlägt vor, den Wirtschaftsweg, Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 115, (ca. 180 m²) mit in das zukünftige Baugrundstück einzubeziehen und somit Variante 3 weiter zu verfolgen.

Wenn die Einbeziehung des Wirtschaftsweges nicht weiter verfolgt werden sollte, wird vorgeschlagen, Variante 1, die Aufteilung in zwei Baugrundstücke, zu präferieren.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. den Wirtschaftsweg Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 115 (ca. 180 m²) mit in das Bauleitplanverfahren zu integrieren und zukünftig als Bauland zu nutzen.
2. bei der Grundstücksaufteilung die vorgeschlagene Variante 3 als Grundlage für das Bauleitplanverfahren anzuwenden.
3. den Magistrat zu ermächtigen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ohne gesonderten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Variante 1 - Aufteilung in 2 Grundstücke
2. Variante 2 - Aufteilung in 3 Grundstücke ohne Wirtschaftsweg
3. Variante 3 - Aufteilung in 3 Grundstücke mit Wirtschaftsweg
4. Variante 4 - Aufteilung in 4 Grundstücke mit Wirtschaftsweg
5. Bebauungsplan Östlicher Ortsrand Westerfeld