

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 441: Gievenbeck – Ramertsweg / Dieckmannstraße / Roxeler Straße im Bereich zwischen Holtbeck 17 und 23

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 441 wird gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Anstelle einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfs wurde gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB den unmittelbar an das geplante Bauvorhaben angrenzenden Grundstückseigentümern Gelegenheit zur Stellungnahme binnen Frist eines Monats bis zum 30.01.2012 gegeben. Es wurden 2 Anregungen eingereicht:

1. Es wird kritisiert, dass - entsprechend den geplanten Baugrenzen - die Bebauung im Eckbereich künftig direkt entlang den Grundstücksgrenzen zum Haus Holtbeck 17 und zum Haus Holtbeck 23 und damit in nur 2,5 m Entfernung zum bestehenden Wohnhaus ermöglicht werde. Im Plangebiet sei es sonst üblich, dass die Baugrenzen immer einen Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten, der in der Regel durch Garagen oder Carports genutzt werde. Über Abstandsflächen sage der Plan jedoch nichts aus. Außerdem werden in der Regel Baufenster im Bebauungsplan kleiner ausgewiesen, als es die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) zulasse. Die Baufenstergröße sei nicht nachvollziehbar, da die beabsichtigte Bebauung nur ein Einfamilienhaus vorsehe.

Es wird ferner kritisiert, dass die Baugrenzen gegenüber den bestehenden Baufluchten auf der Gartenseite sowohl in südlicher wie in nördlicher Richtung ausgeweitet werden sollen. Damit werde entgegen der Ausführung in der Begründung kein gleicher, sondern ein mindestens 2 m geringerer Abstand zur nördlichen Baumreihe geschaffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auch wenn die Baugrenzen bis zu den Nachbargrundstücksgrenzen reichen, kann dort nicht gebaut werden. Das Bauordnungsrecht gewährleistet, dass eine geplante Bebauung nur unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen genehmigungsfähig ist. Die künftige Bebauung muss demnach einen Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze auf eigenem Grundstück einhalten.

Die im Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes vorgesehene gartenseitige Baugrenze orientiert sich an den hinteren Baugrenzen, die für die benachbarten Wohnhäuser Holtbeck 17 und 23 gelten. Beide Häuser nutzen die rechtlich mögliche Bautiefe jedoch nicht aus. Mit jeweils ca. 12 m Gebäudetiefe bleiben beide ca. 2 m hinter der gartenseitigen Baugrenze zurück. Auch für die geplante Bebauung sollte eine Gebäudetiefe von 12 m möglich sein.

Unter dieser Voraussetzung kann den Anregungen insoweit gefolgt werden, als das Baufenster auf eine Größe von 16 x 12 m begrenzt wird. Je Doppelhaushälfte wäre eine überbaubare Fläche von 8 x 12 m vorhanden. Für diese Regelung muss die nordöstliche Baugrenze, entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan, beibehalten werden. Zur nordöstlichen Bebauung (Holtbeck 17) bliebe ein Abstand von ca. 5 m, während die südwestliche Baugrenze in Verlängerung der gartenseitigen Bauflucht des Gebäudes Holtbeck 23 verlief.

Beschlussvorschlag:

Die überbaubare Fläche wird mit einer Größe von 16 x 12 m festgesetzt (Beschlussvorschlag 2.1.1). Siehe hierzu auch Anlage 2, Abbildung C.

2. Durch die geplante Bebauung werde eine beengte Situation entstehen, die dem ursprünglichen Ziel des Bebauungsplans zuwiderlaufe, nämlich eine zu starke Verdichtung, speziell im Eckbereich, zu verhindern. Entgegen der Ausführungen in der Begründung zur Änderung sei die Bebauung im Eckbereich nicht ebenso verträglich wie die vorhandene im westlichen Teil des Holtbeck. Eine geplante nachträgliche Verdichtung sollte daher durch die Stadt nicht unterstützt werden.

Durch die geplante Änderung des Planungsrechts werde ein Wertverlust für die Anlieger herbeigeführt, der durch die Stadt auszugleichen sei. § 39 BauGB schütze das berechnete Vertrauen des Eingebers in den Bestand des derzeitigen Bebauungsplanes. Vorbehaltlich einer Prüfung sei von einem Schaden in fünfstelliger Höhe auszugehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplante zusätzliche Bebauungsmöglichkeit stellt keine zu starke oder gar unverträgliche Verdichtung dar. Das Plangebiet wird im Nordosten von einer prägenden Baumreihe begrenzt. Im Norden, Westen und Süden wird es von einer sehr einheitlichen Bebauung mit 2- geschossigen Doppelhäusern auf Grundstücken von 28 – 36 m Tiefe umgeben. Da das Plangebiet dreiseitig mit Wohnhäusern umgeben ist, ist die Ecksituation tatsächlich mit derjenigen im westlichen Teil des Holtbeck vergleichbar. Die Planung stellt insofern keinen Fremdkörper in dem Wohnquartier und gegenüber den Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplans dar. Dieser sieht eine Abstufung der Bebauungshöhe von der Dieckmannstraße mit 3 Geschossen nach Westen auf maximal 2 Geschosse vor. Er verlangt keine weitergehende Auflockerung in diesem Plangebietsbereich.

Die Entschädigungsregelungen des Baugesetzbuches gestehen dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten eines Grundstücks unter klar geregelten Voraussetzungen Entschädigungen für Wertverluste zu. Die Grundstücke der Eingeberechtigten werden durch die Bebauungsplanänderung jedoch nicht überplant.

Nachbarn eines künftig anders genutzten Grundstückes werden von diesen Bestimmungen nicht erfasst. Sie können ihre Interessen im Rahmen der Beteiligung am Verfahren zur Änderung des Planungsrechtes einbringen.

Im Übrigen wird das Vertrauen auf den Bebauungsplan nicht gestört. Die geplante Bebauungsmöglichkeit entspricht derjenigen, die bereits vorhanden ist, während der Grundstücksanteil, der überbaut werden kann, sogar kleiner ausfällt als auf den Nachbargrundstücken.

Beschlussvorschlag:

Der Auffassung, durch die geplante Bebauung werde eine zu starke bauliche Verdichtung in diesem Bereich entstehen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 2.2.1).

Der Ansicht, durch die geplante Änderung sei das berechnete Vertrauen des Eingebers auf den Bestand des rechtsverbindlichen Bebauungsplans gestört und die Stadt sei ihm gegenüber entschädigungspflichtig, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 2.2.2).