

Vorlage Nr.: 2-BV/162/2020
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 10.09.2020
Verfasser:

Empfehlungsbeschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich zwischen Mühlfeldweg und Angerlweg, nördlicher Teil.

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
24.09.2020	Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Mit Beschluss vom 09.10.2018 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss einer Bauvoranfrage zur Aufstockung auf dem Grundstück Mühlfeldweg 7 mehrheitlich nicht zugestimmt, gleichzeitig aber dem Stadtrat empfohlen, für den Bereich gem. Anlage 1 einen Bebauungsplan zur „maßvollen Nachverdichtung“ aufzustellen.

Gegenstand der abgelehnten Bauvoranfrage war die Aufstockung eines bestehenden Gebäudes mit Satteldach (II+D) um ein weiteres Vollgeschoss und ein zurückgesetztes DG mit Walmdach (III+D).

Als Grundlage bzw. zur Plausibilisierung einer maßvollen Nachverdichtung hat die Verwaltung die in Frage kommenden Grundstücke auf Grundlage der vorhandenen, genehmigten Bauanträge näher betrachtet. In dem Bereich befinden sich Grundstücke von ca. 240 bis ca. 1.000 m² Grundstücksfläche. Auch die Gebäudestruktur ist sehr wechselhaft und reicht von 1- bis 3-geschossigen Gebäuden mit bis zu 11 Wohneinheiten, einer GF von ca. 150 bis 550 m² und einer GFZ von ca. 0,2 bis 1,1. Eine Übersicht zum erhobenen Nutzungsmaß liegt in Anlage bei.

Nach dem gewonnenen Überblick ist festzustellen, dass auf den tendenziell größeren Grundstücken im südlichen Bereich eine Nachverdichtung etwa in dem Bereich der o.g. Voranfrage möglich wäre. Allerdings sind die Höhenentwicklung und die Abstandsflächen, sowie die Versiegelung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (= Gebäude und Nebenanlagen) nochmals näher zu betrachten. Die Errichtung von Tiefgaragen zum Nachweis der Stellplätze wäre aufgrund der Grundstücksgrößen wahrscheinlich auch nur im südlichen Bereich möglich. Im nördlichen Bereich sind die Grundstücke kleiner, hier würde sich die maßvolle Nachverdichtung in einem deutlich reduzierteren Maß darstellen. Zudem würde dies bedeuten, dass vorher der Bestand beseitigt werden müsste.

Anhand der Größe des Planbereichs wird von Planungskosten von ca. 7.500,- € ausgegangen, für zusätzliche Leistungen wie städtebauliche Entwürfe, Anwohnerggespräche, Beratung, etc. wird nochmals ein Betrag in gleicher Höhe angenommen.

Die Anwendung der Richtlinie zur Sozialen Bodennutzung kommt aus Sicht der Verwaltung aufgrund der innerörtlichen Nachverdichtung, der Teilnahme einer Vielzahl einzelner kleinerer Grundstücke, und der Tatsache, dass die Bagatellgrenze von 500 m² zusätzliche Wohn-GF je Grundstück wohl nicht erreicht wird, wahrscheinlich nicht in Betracht.

Aus Sicht der Verwaltung ist kritisch zu hinterfragen, ob sich in dem Bereich nur aufgrund der o.g. einzelnen Bauvoranfrage die Notwendigkeit einer mit Bebauungsplan gesteuerten Nachverdichtung wirklich ergibt. Die vom Bauherrn im Rahmen der Bauvoranfrage angeführte Begründung, dass direkt südlich angrenzend eine ähnliche Bebauung besteht, ist nicht zielführend, da die Grundstücke dort um ein vielfaches größer und Themen wie Abstandsflächen, Stellplatznachweis (in der TG) einfacher zu bewältigen sind. Auch ist die Möglichkeit einer Nachverdichtung, z.B. durch Aufstockung, nur bei wenigen Grundstücken im südlichen Planbereich überhaupt möglich. Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangslage und der stark variierenden Grundstücke ist die Verwaltung der Auffassung, dass hier nicht zwingend planerischer Nachsteuerungsbedarf besteht.

Aufgrund der beschriebenen, unterschiedlichen Voraussetzungen schlägt die Verwaltung vor, dass für den Fall einer positiven Sichtweise in jedem Fall vor Erstellung einer Entwurfsplanung mit den Eigentümern ein Gespräch geführt wird, um zu ergründen, ob die Bereitschaft zur Teilnahme an einer Planung besteht und wie die Absichten der Eigentümer in nächster Zeit sind.

II. BESCHLUSS:

- 1) Der Stadtrat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis, der Bedarf einer städtebaulichen Steuerung der Nachverdichtung im gem. Anlage 1 dargestellten Bereich wird nicht gesehen.
- 2) Der Stadtrat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt, die Verwaltung mit der Ausarbeitung eines Vorentwurfes zur maßvollen Nachverdichtung zu beauftragen. Vor der Ausarbeitung sind die Anwohner zur möglichen Neuplanung zu beteiligen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- Anlage 1 Übersichtsplan
- Anlage 2 Grundstücksgrößen
- Anlage 3 Nutzungsmaß