

Vorlage	Vorlage-Nr:	V 2014/072
	Status:	öffentlich
TOP:	Datum:	06.03.14
Bebauungsplan GE 8a (Kreuzberg), Antrag eines Anliegers auf Änderung des Bebauungsplanes		
Federf. Fachbereich:	Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen	
Beteiligte Fachbereiche:		
Verfasser/in:	Frau Katja Zayko	
Beratungsfolge:	Sitzungsdatum	Gremium
	19.03.2014	Umwelt- und Planungsausschuss

Erläuterung:

Ein Anlieger der Straße Kreuzberg beantragt mit Schreiben vom 24.02.2014 die Änderung des Bebauungsplanes GE 8a (Kreuzberg). Es wird eine Verschiebung der hinteren Baugrenze seines Grundstücks (Gemarkung Gemen, Flur 11, Flurstück 479) um ca. 11 m beantragt (vgl. **Anlage 01**). Begründet wird die Verschiebung der Baugrenze damit, dass auch rückwärtig ein Wohnhaus entstehen soll. Die angrenzenden Grundstücksbesitzer der Wohnhäuser haben ihre Zustimmung zur Verschiebung der Baugrenze gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes GE 8a (Kreuzberg) umfasst im Wesentlichen die Wohnbereiche nördlich und östlich des Raiffeisenmarktes an der Straße „Kreuzberg“ im Ortsteil Gemen.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 (damals noch Teil des Bebauungsplanes GE 8) setzt eine vordere Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche und eine hintere Baugrenze mit einem Abstand von 14 m zum Nachbargrundstück fest. Geplant ist, diese hintere Baugrenze bis auf 3 m an das angrenzende Mischgebietsgrundstück heranzurücken. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Nachverdichtung des rückwärtigen Grundstücksbereiches zu begrüßen, da hiermit eine verträgliche Innenentwicklung verbunden ist und diese dem Grundsatz entspricht, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zudem wird aus diesem Grund in jüngeren Bebauungsplänen inzwischen auf die Festsetzung einer hinteren Baugrenze verzichtet, sofern keine städtebaulichen Gründe dagegen sprechen.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Folgendes fest:

- Mischgebiet
- Einzel- oder Doppelhaus

- bis zu zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,6
- Geschossflächenzahl 1,2
- Satteldach mit 50 Grad Dachneigung
- Traufhöhe 51,6 m üNN (ca. 4,20 m über Grund)

Bis auf die geplante Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um 11 m werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten. Das in **Anlage 02** noch nicht abschließend durchgeplante Gebäude entspricht im Prinzip diesen Festsetzungen.

Es wird empfohlen, in diesem speziellen Einzelfall ausnahmsweise die Überschreitung der Baugrenze durch eine Befreiung gemäß § 31 Absatz 2 BauGB zu gestatten.

Ergänzend und unter Berücksichtigung des schon erwähnten Grundsatzes – sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden – empfehlen wir zu prüfen, welche Grundstücke im Plangebiet ebenfalls durch eine rückwärtige Baugrenze nur eingeschränkt bebaubar sind, damit diese im Rahmen einer Änderung (Verschiebung der Baugrenze) angepasst werden können.

Zudem sollten Verhandlungen mit den angrenzenden Grundstückeigentümern angestrebt werden, um eine zeitgemäße Nachverdichtung des Gebietes zu ermöglichen.

Entscheidungsalternative/n:

Der Antrag des Anliegers auf Änderung des Bebauungsplangebietes GE 8a (Kreuzberg) vom 24.02.2014 wird zurückgewiesen. Die Baugrenze wird weder im Zuge einer Bebauungsplanänderung verschoben noch darf sie im Rahmen einer Befreiung überschritten werden.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag des Anliegers auf Änderung des Bebauungsplangebietes GE 8a (Kreuzberg) vom 24.02.2014 wird in dem Sinne entsprochen, als dass die Baugrenze auf dem Grundstück Gemarkung Gemen, Flur 11, Flurstück 479 in diesem speziellen Einzelfall im Rahmen einer Befreiung gemäß § 31 Absatz 2 BauGB um 11 m überschritten werden und bis auf 3 m an das Nachbargrundstück heranrücken darf.

Weiter soll der Bebauungsplan GE 8a (Kreuzberg) auf weitere Verdichtungsmöglichkeiten (Innenentwicklung) überprüft werden. Die dazu notwendigen Verhandlungen mit den betroffenen Grundstückeigentümern sollen aufgenommen werden.

Anlage 01 - Antrag auf Änderung GE 8a, 2 S.
Anlage 02 - Plaung 3 S.