

Federführung:  
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr  
Produkt:

Datum:  
07.03.2025

Beratungsfolge:  
Umweltausschuss

Sitzungsdatum:

Kenntnisnahme

## Städtische Infrastruktur vor neuen Grundstückszufahrten

### Sachverhalt:

Im Fachbereich 70 gab es im Januar 2025 zwei Bürgeranfragen zur Entfernung städtischer Bäume. Diese Situation entstand durch Grundstücksteilungen und der damit einhergehenden Anlegung einer neuen Zufahrt.

In der Anlage sehen Sie einen eingereichten Vermesserplan.

Hierbei stand der Fachbereich vor einer Abwägung: Einerseits das Interesse der Eigentümer an einer ungehinderten Erreichbarkeit (Individualinteresse), andererseits der Erhalt der städtischen Infrastruktur, insbesondere gewachsener Bäume (Gemeininteresse).

Um größere Bauteile wie z.B. in Holzständerbauweise zu ermöglichen, genehmigte die Stadt ausnahmsweise die Fällung des Baumes. Die Bauherren übernahmen die Kosten für die Maßnahme sowie eine Ersatzpflanzung im öffentlichen Straßenraum.

Um solche Situationen künftig zu vermeiden, wurden folgende Maßnahmen beschlossen:

#### 1. Anpassung von Planungen

- Bei der Gestaltung neuer Straßenzüge und Bebauungspläne wird verstärkt darauf geachtet, dass Bäume und andere städtische Infrastruktur (z. B. Trafostationen, Straßenbeleuchtung) nicht vor potenziellen Zufahrten platziert werden – dies betrifft eigentlich nur Bestandsgebiete.
- In Neubaugebieten entfällt diese Problematik, da aufgrund der kleineren Grundstücke keine Nachverdichtung zu erwarten ist.

#### 2. Optimierung der Bauberatung (FB 60)

- Künftig werden Luft- und Panoramabilder genutzt, um frühzeitig mögliche Zufahrtsprobleme zu identifizieren.
- Bauinteressierte werden gezielt auf bestehende Infrastruktur hingewiesen und zu Alternativlösungen beraten, etwa zur Verlagerung der Zufahrt oder zur Vereinbarung von Geh- und Fahrrechten mit Nachbarn.

- Es wird klar kommuniziert, dass städtische Infrastruktur nicht automatisch entfernt wird, nur weil ein Bauherr dies wünscht. Diese Beratung wird schriftlich dokumentiert.

### **3. Neue Vorgehensweise bei Grundstücksteilungen (FB 60)**

- Bereits bei Antragseingang werden Luft- und Panoramabilder herangezogen, um Antragsteller frühzeitig auf potenzielle Konflikte mit bestehender Infrastruktur hinzuweisen.
- Bürger können ihre Grundstücke grundsätzlich nach eigenem Ermessen teilen. Eine Grundstücksteilung bedeutet nicht automatisch einen Bauwunsch.
- Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn es an eine öffentliche Fläche angebunden ist – auch ohne direkte PKW-Zufahrt. Die Beratung hierzu wird ebenfalls schriftlich festgehalten.

Die Verwaltung rechnet weiterhin mit Anfragen zur Entfernung städtischer Infrastruktur. Durch die ergriffenen Maßnahmen sollen jedoch künftig keine neuen problematischen Fälle entstehen.

Grundsätzlich wird die Nachverdichtung begrüßt, da sie eine geringere Umweltbelastung verursacht als die Neuausweisung von Baugebieten. Allerdings muss bei jedem Neubau ein Stellplatznachweis erbracht werden. Weitere parkende Autos im Straßenraum sollen vermieden werden. Daher muss es den Grundstückseigentümern ermöglicht werden, mit überschaubarem Aufwand die auf Ihrem Grundstück geschaffenen Parkmöglichkeiten zu erreichen.

Die Stadt wird Antragsteller weiterhin ermutigen, alternative Lösungen in Betracht zu ziehen, bevor Baumfällungen genehmigt werden. Falls eine Entfernung städtischer Infrastruktur unvermeidbar ist, erfolgt die Entscheidung stets im Einzelfall. In solchen Fällen tragen die Antragsteller die Kosten für die Verlagerung und sind bei Baumfällungen zusätzlich zur Ersatzpflanzung verpflichtet.

#### **Anlagen:**

Vermesseralageplan eines Grundstücks mit Zufahrt, die vor einem städtischen Baum endet