
Protokoll

Die Stadtverwaltung hat zu diesem Termin mit Schreiben vom 28.07.2015 eingeladen. Ziel der Eigentümerversammlung war es, die aktuelle planungsrechtliche Situation darzustellen und die Möglichkeiten der Steuerung weiterer Bebauung über die Erstellung eines Bebauungsplanes zu erläutern.

Frau Bode erläuterte zunächst anhand einer PowerPoint-Präsentation die planungsrechtliche Situation, die sich aktuell nach § 34 BauGB beurteilt. Demnach müssen sich Vorhaben in die Umgebung einfügen. Es wurde erläutert, dass zur Beurteilung, ob ein Vorhaben sich einfügt, verschiedene Parameter abgeprüft werden. Zu diesen Parametern zählen die Firsthöhen, die Nutzungsebenen, die Grundfläche und das Verhältnis von überbauter Fläche zu Freifläche auf dem Grundstück. Weder die Dachform noch die Dachneigung sind über die Regelungen des § 34 BauGB steuerbar. Da aktuell in der näheren Umgebung, die begrenzt wird von Erschließungsstraßen, schon Gebäude vorhanden sind, die 3 Nutzungsebenen aufweisen, wären auch zukünftige Bauvorhaben mit 3 Ebenen und einem Flachdach zulässig. Wenn solche Bauformen nicht gewünscht sind, so kann dies nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes verhindert werden.

Im weiteren Verlauf wurden Vorschläge gezeigt, welche Steuerung über einen Bebauungsplan möglich wäre. Beispielsweise könnten in verschiedenen Zonen unterschiedliche Festsetzungen zu Geschossen oder Firsthöhen und Dachformen getroffen werden. So ließe sich eine verträgliche Nutzung der Grundstücke dauerhaft gewährleisten.

In der anschließenden Diskussion wurden von den Eigentümer/-innen folgende Punkte angesprochen:

1. Würde ein Bebauungsplan zwangsläufig auch die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche ermöglichen müssen?

Frau Bode erläuterte, dass in einem Bebauungsplan gezielt Regelungen zu einzelnen Bereichen getroffen werden können. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes hat nicht zwangsläufig zur Folge, dass auch eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche ermöglicht werden müsse. Vielmehr könnte ein Bebauungsplan den aktuellen Status quo sichern und eine nicht gewünschte 3-Geschossigkeit ausschließen. Zu dem kann der Bebauungsplan sowohl Aussagen über die Dachform als auch über die Dachneigung treffen und somit gewährleisten, dass die aktuelle städtebauliche Erscheinungsform gewahrt bleibt.

2. Welche Kosten kämen auf die Eigentümer im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu?

Die Stadt legt die Kosten für ein Bebauungsplanverfahren dann um, wenn hierdurch Eigentümern deutliche wirtschaftliche Vorteile erwachsen. Bei einem Bebauungsplan,

der nur den Bestand steuert, ist dies eigentlich nicht anzunehmen. Anders ist dies, wenn z.B. im rückwärtigen Bereich weitere Baumöglichkeiten für Einfamilienhäuser geschaffen werden, dann wären die Kosten des Bebauungsplans eventuell von diesen Eigentümern ganz oder in Teilen zu tragen.

3. Wieviel Mitspracherecht hätten die Anwohner bei der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes?

Her Backes führt aus, dass die Anwohner bei der Entwicklung eines Bebauungsplanes beteiligt würden in Form eines kooperativen Verfahrens. Somit sei die Möglichkeit gegeben jederzeit über den aktuellen Planstand informiert zu werden und Anregungen und Einwendungen zu formulieren. Ziel ist es, das Quartier in seiner Entwicklung zu stärken und eine Lösung zu finden, die den Interessen der Anwohner möglichst Rechnung trägt. Da es naturgemäß aber auch gewisse Unterschiede in der Interessenlage gibt, wird man nicht allen Interessen zu hundert Prozent gerecht werden können. In der Abwägung muss letztlich der Rat entscheiden.

4. Würde die Erschließung neuer Baugrundstücke über eine Stichstraße erfolgen und kämen dann Kosten auf die Anlieger zu?

Frau Bode erklärt, dass für die mögliche Nachverdichtung keine zusätzliche Erschließungsstraße notwendig sei. Vielmehr könnten die rückwärtigen Grundstücke über die vorhandenen vorderen Grundstücke erschlossen werden. Somit müssten die Anwohner mit keinen zusätzlichen Kosten diesbezüglich rechnen.

Auch bei dieser zweiten Anwohnerversammlung kam zum Ausdruck, dass die weitere Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben nach § 34 BauGB als nicht ideal angesehen wird. Gegen Ende der Diskussion wurde deutlich, dass ein Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung des Quartiers sinnvoll steuern, die ungewollte Entwicklung von nicht in das Quartier passenden (aber nach § 34 BauGB genehmigungsfähigen) Vorhaben verhindern und auch in einem sanften Maße Erweiterungsmöglichkeiten schaffen kann. Allerdings wurde deutlich, dass die Mehrheit der Anwesenden nur in einem geringen Maße Potential für die Schaffung zusätzlicher Bauplätze sieht. Diese dürften auch nur in Form eingeschossiger Einfamilienhäuser auf einer ortstypischen Grundstücksgröße von etwa 500 m² angedacht werden, keinesfalls als mehrgeschossige Gebäude oder Gebäude auf kleineren Grundstücken. Hier wird für die übergroßen Grundstücke eine gewisse Perspektive gesehen. Einige Anwohner sprachen sich aber auch klar gegen jede Art der Nachverdichtung durch die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche aus.

Fazit des Gesprächs:

Den Eigentümer/-innen wurde durch Herrn Backes vorgeschlagen sich untereinander zu verständigen, ob und in welcher Form ein Bebauungsplan in Frage kommt und welche Festsetzungen getroffen werden sollen. Die Frage, ob eine behutsame Nachverdichtung einiger weniger Grundstücke in Frage kommt, sollte in diesem Zuge mit geklärt werden.