



Unterrichtungsvorlage

Vorlage: UV/0211/2020		Datum: 20.07.2020	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan/ Alt	
Betreff:			
Unterrichtung über das Prüfergebnis zum Antrag AT/0139/2020 - Bebauungsplan in der Goldgrube			
Gremienweg:			
18.08.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP		ohne BE abgesetzt geändert
	öffentlich		

Unterrichtung:

Über den Antrag AT/0193/2020 wurde in der Sitzung des Stadtrates am 02.07.2020 beraten – der Sachverhalt wurde zur Prüfung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität verwiesen.

Nach erfolgter Prüfung kommt die Verwaltung nun zu folgendem Ergebnis:

1. Der Bereich zwischen der Linden-, Gutenberg-, Eduard-Müller- und Beatusstraße weist eine verhältnismäßig homogene Wohngebietsstruktur auf. In den Randbereichen des Gebiets finden sich teilweise gewerbliche Nutzungen wieder – hier kann demnach in Teilen eine Mischgebietsstruktur angenommen werden. Baulich dominiert im Gebiet jedoch eine Mehrfamilienhausbebauung als Blockrand- oder Zeilenbebauung. Auch sind in einem nördlichen Teilbereich 5 Zeilen einer typischen Reihenhausbebauung anzutreffen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des in Rede stehenden Quartiers beurteilt sich nach § 34 Baugesetzbuch –BauGB–. Ferner liegt innerhalb des benannten Bereichs der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 69 „Schulgebiet Beatusstraße“ mit seinen Änderungen, der hier allerdings nicht näher zu betrachten ist.
2. Das den Anstoß zum Antrag gebende Vorhaben (Stellplätze) lässt zunächst weder eine negative städtebauliche Entwicklung noch eine unerwünschte Vorbildwirkung erkennen. Bei dem Vorhabengrundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück das unter städtebaulichen Gesichtspunkten als Nachverdichtungsfläche sehr geeignet ist – im Sinne der (wohn-)baulichen Schließung des Blockrandes – und nach § 34 BauGB aller Voraussicht nach positive Beurteilung finden würde. Vorbilder für die weitere wohnbauliche Inanspruchnahme der rückwärtigen Gartenbereiche drängen sich unter Berücksichtigung der rechtlichen Grundlagen (§ 34 BauGB) momentan noch nicht auf. Die vorhandenen Baustrukturen lassen im übrigen Gebiet zudem häufig keine direkte Anfahrt der rückwärtigen/ straßenabgewandten Grundstücksteile für die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen ohne die eigentumsrechtliche Einbeziehung von hiervon betroffenen nachbarlichen Eigentümern zu.
3. Die städtebauliche Situation ist unter Anwendung der derzeitigen rechtlichen Grundlage (§ 34 BauGB) insofern noch als geordnet zu bezeichnen. Dass weitere vergleichbare Stellplatzanlagen in den gebietsprägenden privaten Grün-/Gartenbereich hineindrängen können, kann derzeit allerdings nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Insofern kann im Sinne der Antragsstellung unter Abwägung der o.a. Aspekte durchaus ein Planungsbedürfnis nach § 1 (3) BauGB bestehen.

4. Die Verwaltung wird daher dem Stadtrat im kommenden Sitzungsturnus (ASM/HUFA/Stadtrat) einen Aufstellungsbeschluss für die Erstellung eines einfachen Bebauungsplanes unterbreiten.
5. Aufgrund der Vielzahl der laufenden und insbesondere dem Wohnungsbau dienenden Bebauungsplanverfahren kann ein solches Verfahren aktuell allerdings nicht mit Priorität betrieben werden. Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses und dessen Bekanntmachung bestehen allerdings die Plansicherungsinstrumente der Rückstellung von Vorhaben und der Veränderungssperre.

Der Ausschuss wird um Kenntnisnahme gebeten.