

Ausschuss für Bürgerangelegenheiten	15.03.2016
Ausschuss für Stadtentwicklung	06.04.2016

öffentlich

Vorlage Nr.	090/2016-7
Stand	16.02.2016

Betreff Anregung nach §24 GO vom 14.01.2016 betr. Änderungsverfahren
Bebauungsplan 307, Schwarzwaldstr. (zw. Eifelstr./Kuckucksweg)

Beschlussentwurf Ausschuss für Bürgerangelegenheiten

Der Ausschuss für Bürgerangelegenheiten empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung wie folgt zu beschließen: siehe Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, kein Änderungsverfahren des B-Plans 307 einzuleiten.

Sachverhalt

Das Grundstück an der Schwarzwaldstraße, Flurstück 620, für das eine Bebauungsplanänderung beantragt worden ist, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 307 im Ortsteil Rösberg. Dieser Bebauungsplan ist seit dem Jahre 1969 rechtskräftig. In dem Bebauungsplan ist für diesen Bereich ein reines Wohngebiet mit einer zwingenden eingeschossigen und offenen Bauweise festgesetzt worden. Ziel der Planung war seinerzeit aufgrund der an die freie Landschaft angrenzenden Ortsrandlage eine aufgelockerte Anordnung von Einfamilienhäusern. Dies führt selbst der Antragsteller in seinem Schreiben aus.

Die o.g. Zielsetzung des Bebauungsplans ist umgesetzt worden. Die Grundstücksgrößen für freistehende Einfamilienhäuser in der näheren Umgebung des nun beantragten Vorhabens liegen alle in Größenordnungen zwischen 410 m² und 731 m², wobei der überwiegende Anteil über 500 m² groß ist. Selbst die südlich der Schwarzwaldstraße liegenden Doppelhausgrundstücke sind durchschnittlich ca. 500 m² groß.

Auch nach den heutigen Kriterien, die bei der Stadt Bornheim als allgemeine städtebauliche Anforderungen im Rahmen der Bauleitplanung maßgebend sind, liegt die Standardgröße eines Grundstücks für ein freistehendes Einfamilienhaus bei 400 m².

Das Flurstück 261, welches nun nach Vorstellungen der Eigentümer mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut werden soll, hat lediglich eine Größe von 268 m². Dies liegt ca. 33 % unter der Mindestgröße, die bei Neuplanungen gefordert und umgesetzt wird.

Das Grundstück liegt zudem vollständig außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder, also gemäß B-Plan im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Eigentümer angrenzender Grundstücke konnten beim Bau oder Kauf ihres Hauses nicht von einer Einsichtnahme in ihren Gartenbereich und einer Störung dieser Ruhebereiche ihres Grundstücks ausgehen, sondern können auf die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes auch auf den Nachbargrundstücken ausgehen. Dies gilt auch für bislang noch

unbebaute Grundstücke.

Im Vorfeld der Beantragung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens wurde von den Eigentümern ein Bauantrag gestellt, der keine Aussicht auf Genehmigung hat. Da der Baukörper außerhalb der Baugrenzen liegt, müsste eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden. Dies ist rechtlich jedoch nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt sind.

Eine Aufhebung oder Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich bedenklich. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße hält der geplante Baukörper zu allen Grundstücksgrenzen lediglich den gesetzlich geforderten Mindestabstand von 3,0 m ein. Das bedeutet, dass neben einem nur kleinen Vorgarten auch der eigentliche Gartenbereich nur eine Tiefe von 3,0 m aufweisen würde. Dies entspricht der üblichen Größe einer Terrasse, so dass diese faktisch auf der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück errichtet wird. Insgesamt würde die Gesamtversiegelung des Grundstücks (incl. aller Nebenanlagen und Stellplätzen) bei einer GRZ liegen, die das nach BauNVO zulässige Höchstmaß für Wohngebiete von 0,6 überschreiten würde.

Eine derart verdichtete Bauweise innerhalb eines locker bebauten Umfeldes fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein und löst bodenrechtliche Spannungen aus.

Neben den fachlichen Gründen gegen eine Planänderung, liegt der finanzielle und arbeits-technische Aufwand für diese Bebauungsplanänderung unverhältnismäßig hoch. Dies ist für ein Bauvorhaben, das städtebaulich nicht vertretbar ist, derzeit nicht zu rechtfertigen und würde zu einer Ungleichbehandlung anderer Grundstückseigentümer führen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes kann daher nicht befürwortet werden.

Anlagen zum Sachverhalt

1. Anregung
2. Auszug Bebauungsplan 307
3. Auszug Liegenschaftskarte
4. Luftbild mit geplantem Gebäude