

Sitzungsvorlage DS 2008/112

Bauordnungsamt
Herbert Krom
(Stand: 27.02.2008)

Mitwirkung:
Bürgermeisterin
Stadtplanungsamt

Aktenzeichen: 07.024/BVB

Technischer Ausschuss
öffentlich am 05.03.2008

Antrag auf Bauvorbescheid für die Grundstücke Oppeltshofer Weg 14-20

Beschlussvorschlag:

Der Bauvoranfrage für die Errichtung von 6 Doppelhaushälften und 6 Einfamilienhäusern auf den Grundstücken Oppeltshofer Weg 14 – 20 wird zugestimmt. Das Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch wird erteilt.

1. Sachverhalt:

Die Ewel Projekt Andermannsberg GbR, vertreten durch Herr Markus Thommel hat am 28.11.2007 eine Bauvoranfrage zur Neubebauung der Grundstücke Oppeltshofer Weg 14 – 20 (12 Doppelhaushälften und 3 Einzelhäuser) eingereicht. Dieser Bauvoranfrage hat der Technische Ausschuss in seiner Sitzung am 28.11.2007 nicht zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt mit dem Antragsteller über eine städtebaulich verträglich Lösung zu verhandeln.

Der Antragsteller hat seine alte Planung aufgegeben und in Zusammenarbeit mit dem Baudezernat ein neues Bebauungskonzept entwickelt (siehe Anlage Lageplan). Um die Angrenzer und Nachbarn verbindlich in diese Planungen einzubinden wurde für diese Planung am 14.01.2008 eine förmliche Bauvoranfrage eingereicht.

Nach dem derzeitigen Planungsstand sind folgende Befreiungen vom Bebauungsplan erforderlich:

- 6 Doppelhäuser anstelle von Einzelhäusern.
- Überschreitung der Baugrenze entlang des Oppeltshofer Weges mit ca. 2,00 bzw. 3,50 m.
- Überschreitung der Baugrenzen im Nordosten. Die genaue Überschreitung ergibt sich aus dem Lageplan, welche aufgrund von erneuten Änderungen als Tischvorlage ergänzt wird.
- Alle Gebäude 2-geschossig mit nicht ausgebautem Dach anstelle von 1-geschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dach.
- Dachneigung zwischen 25 – 30 Grad anstelle von 33 Grad.
- Eine ca. 2,50 m hohe Stützmauer zum Grundstück Flst. Nr. 3454.
- Geringfügige Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe von 8 m über dem gewachsenen Gelände bei den Gebäuden 2, 5 und 7.

2. Städtebauliche Beurteilung der Planung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan definiert den Rahmen für die künftige Bebauung dieser letzten Baulücke am Oppeltshofer Weg. Diese Maßgabe wurde von der Verwaltung bei allen Entwurfsbemühungen gegenüber den verschiedenen Interessenten immer wieder deutlich zum Ausdruck gebracht. Alle Entwurfsüberlegungen, die von diesen Maßgaben Befreiungen erfordern, können nur bei vollständigem Einvernehmen mit allen Nachbarn, der Verwaltung und dem Technischen Ausschuss genehmigt werden. Die Gespräche zwischen dem Bauherrn und den Nachbarn haben in vielen Bereichen eine Einigung erbracht. Die noch bestehenden Einwendungen in der Nordost Ecke werden durch eine erneute Planänderung berücksichtigt, soweit bisher die nachbarschützende Baugrenze überschritten wurde. die übrigen Abweichungen sind auch in diesem Bereich städtebaulich vertretbar.

Das nun vorliegende Erschließungs- und Bebauungskonzept ist vom Grundsatz her städtebaulich vertretbar. Es stellt eine wesentliche Verbesserung ge-

genüber der letzten Bauvoranfrage dar. Auch die nunmehr beantragten Befreiungen sind vertretbar.

3. Rechtliche Bewertung der Befreiungsanträge durch das Bauordnungsamt

Nach § 31 Baugesetzbuch können von einzelnen Festsetzungen Befreiungen erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Abweichungen städtebaulich vertretbar und mit den nachbarlichen Belangen vereinbar sind.

Mit der vorliegenden Planung werden die Grundzüge der Planung nicht verletzt und die beantragten Befreiungen sind städtebaulich auch vertretbar. Im nordöstlichen Bereich wurden für die Baugrenzenüberschreitungen (nachbarschützende Vorschrift) Zustimmungen der Nachbarn erreicht, bzw. wird eine weitere Reduzierung des Gebäudes Nr. 10 durchgeführt. Die entsprechende Lageplanänderung wird bis zur Sitzung vorgelegt.

Bei den übrigen Befreiungen können die bestehenden Einwendungen zurückgewiesen werden, weil die Befreiungen städtebaulich vertretbar sind und die nachbarlichen Belange in nicht unzulässiger Weise beeinträchtigt werden.

Bei den noch bestehenden Einwendungen handelt es sich um folgende Grundstücke und Belange:

Oppeltshofer Weg 26; Geschossigkeit und Höhe der Gebäude und dadurch Beeinträchtigung der Besonnung.

Haldenweg 31; Einwendungen ohne Begründung.

Haldenweg 29; Höhe und Geschossigkeit der Gebäude.

Haldenweg 23; Höhe und Geschossigkeit der Gebäude.

Haldenweg 25; Grundsätzliche Einwendungen gegen alle wesentlichen Befreiungen, Verletzung des Vertrauensschutz anderer Grundstückseigentümer.

Oppeltshofer Weg 19; Überschreitung der Baugrenzen, fehlende bzw. ungünstige Stellplatzanordnung beim Haus Nr. 8.

Anlagen:

Übersichtslageplan