

## Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 18.09.2008

TOP: 2 öffentlich

---

**Betr.:** Aufstellung eines Bebauungsplanes "Bahnhofstraße/Richtengraben"  
hier: Voranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses

---

**Bezug:** Stadtentwicklungs- und Bauausschuss vom 11.09.2007, TOP 4 ö. S., und  
des Rates vom 18.09.2007, TOP 10, ö. S.

---

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** ,-- €

---

**Finanzierung** durch Mittel bei der HHSt.:  
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:  
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

---

Beschlussvorschlag:  Beschlussvorschlag für den Rat:

Zur Variante 2 des geplanten Vorhabens wird auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.

---

### **Sachverhalt:**

Nachdem die in o. g. Sitzung vorgestellten Bauvorhaben vom Investor nicht weiter verfolgt wurden, ist von einem Grundstückseigentümer ein verkleinertes Vorhaben angestoßen worden. Entsprechend des Beschlusses in oben genannten Sitzungen wurde daher erneut an Überlegungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Richtengraben – Bahnhofstraße gearbeitet. Zur Einschätzung des Planungsbedarfs wurden von Seiten der Verwaltung alle Eigentümer von Grundstücken mit Entwicklungspotentialen zu einem Gesprächstermin Anfang Juni eingeladen. Für die einzelnen Grundstücke konnten folgende Ergebnisse festgehalten werden. Der Gesprächstermin war nicht öffentlich, daher wird aus Datenschutzgründen auf eine Namensnennung verzichtet.

Für das Flurstück 286 wurde geäußert, dass prinzipiell eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus gewünscht wird, dies jedoch optimalerweise ohne Bebauungsplan realisiert werden sollte. Eine öffentliche Straße über das Grundstück als Verbindung zwischen der Darfelder Straße und dem Richtengraben wurde abgelehnt. Die eigene Planung soll noch einmal überarbeitet werden, um ggf. im Rahmen von § 34 BauGB eine Bebauung realisieren zu können.

Auf dem Flurstück 49 gibt es momentan keine Baupläne. Vorstellbar wäre evtl. ein Anbau. Eine zusätzliche Erschließung wäre dafür nicht erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass ein Anbau an das bestehende Gebäude auch ohne Bebauungsplanaufstellung möglich ist.

Für das Flurstück 52 bestehen keine Wünsche eine Bebauung vorzunehmen. Auch eine Erschließung über das Grundstück wurde als nicht vorstellbar angesehen. Die Ruhezone in den hinteren Gartenbereichen soll erhalten bleiben.

Für das Flurstück 60 kann heute nicht gesagt werden, ob die Kinder einmal bauen möchten. Auch auf den Hinweis von Seiten der Verwaltung, dass später eine Überplanung ggf. nicht mehr möglich ist, wurde diese Aussage nicht geändert.

Auf dem Flurstück 51 soll noch nicht gebaut werden. Es soll jedoch auch eher ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück entstehen. Da sich ein klassisches 1½-geschossiges Gebäude in der Bahnhofstraße nicht einfügen und dafür auch über einen Bebauungsplan keine Möglichkeit gesehen wird, besteht kein Planbedarf.

Die Flurstücke 137 und 146 sollen eigentlich veräußert werden, sie sind jedoch nicht erschlossen. Grundsätzlich wären ein Bebauungsplan und die Bebauung des Grundstückes von Vorteil. Eine Zustimmung von den Eigentümern der Erschließung der Reihenhäuser wird als unwahrscheinlich gesehen. Ein Gespräch ist vorgesehen.

Bezüglich des Flurstückes 53 wurde im Nachgang mitgeteilt, dass eine Erschließung und Bebauungsmöglichkeit erwünscht ist.

Nach den Sommerferien wurde der Verwaltung zum einen mitgeteilt, dass eine Erschließung der Flurstücke 137 und 146 über das Flurstück 147 nicht realisierbar ist und momentan kein weiterer Planbedarf gesehen wird. Zum anderen liegt nunmehr eine Bauvoranfrage für das Flurstück 286 vor, welches prinzipiell nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist.

Zusammenfassend wird aktuell nur von einem Grundstückseigentümer der Wunsch nach einer Entwicklung des Grundstückes über einen Bebauungsplan geäußert. Dieser hat jedoch nicht die Möglichkeit ohne andere Grundstückseigentümer auf den hinteren Teil seines Grundstückes zu gelangen. Außerdem müsste der hintere Teil des vorhandenen Gebäudes abgebrochen werden, um die Grundflächenzahl der Wohnbauflächen von 0,4 auch im vorderen Teil einhalten zu können.

Im Ergebnis wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, ohne eine breitere Zustimmung der Eigentümer kein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Prinzipiell ist eine Bebauung der Grundstücke zwar aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, aber ohne die Eigentümer nicht umsetzbar. Um für spätere Planungen alle Möglichkeiten offen zu halten, wird jedoch vorgeschlagen nur für die Planvariante 2 das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Hier sind die Stellplätze im Nordwesten entlang der vorhandenen Lärmschutzwand angeordnet. Dies hätte auch den Vorteil, dass ein größerer Abstand zum Parkplatz der Supermärkte eingehalten wird. Insbesondere für die Nutzung des Obergeschosses ist dies zum Schutz vor Immissionen günstiger. Natürlich wird die Nutzung der Erschließung für die anderen Grundstücke aufgrund der neuen Bebauung nicht einfacher, dieses Risiko gehen die Eigentümer des Flurstückes 52

jedoch bewusst ein. Insofern erscheint es unangemessen eine Bebauung des Flurstückes 286 heute nicht zuzulassen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke  
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer  
Fachbereichsleiter

Marion Dirks  
Bürgermeisterin

**Anlagen:**

Übersicht des Plangebietes

Lageplan des Vorhabens Variante 1 und 2

Schnitt und Grundrisse