

Bürgerantrag

Fachbereich V
Aktenzeichen: 01.05.03
Vorlage Nr.: BA/0041/2021

Freigabedatum:
19.08.2021

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Vorberatung	24.08.2021	öffentlich
Rat	Entscheidung	06.09.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand: **Bürgerantrag vom 25.06.2021 zum Bauwunsch in Wormersdorf**

Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:
keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:
keine

Beschlusscontrolling:
Der Bürgerantrag ist für das Beschlusscontrolling vorgesehen

Beschlussvorschlag:

Dem Bürgerantrag wird insofern gefolgt, als dass die Verwaltung beauftragt wird, die Unterlagen zum Aufstellungsbeschluss über die Änderung des Bebauungsplans „Tomberger Straße“, 1. Änderung, rechtskräftig seit April 1985, für den Bereich zwischen der „Wormersdorfer Straße“, dem nördlichen Bereich der „Brückenhofstraße“ sowie dem Bereich westlich der „Klostergasse“ zu erarbeiten und dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen in einer seiner nächsten Sitzungen zur Beratung vorzulegen. Weitere geringfügige Änderungen in Hinblick auf die Einbeziehung weiterer Flächen in den künftigen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans bleiben vorbehalten.

Erläuterungen:

Der Bebauungsplan „Tomberger Straße“, 1. Änderung, rechtskräftig seit April 1985, setzt im Bereich der in Rede stehenden privaten Grundstücksflächen des Antragstellers in Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung vor dem Hintergrund der vorhandenen örtlichen Nutzungssituation ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO fest. Gleichzeitig werden die privaten Grundstücksflächen in Hinblick auf die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen zониert und nutzungsspezifisch untergliedert. Demnach ermöglichen die planungsrechtlichen Festsetzungen im südlichen Bereich der privaten Grundstücksflächen eine zweigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise (g) in Verbindung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie eine

eingeschossige Bauweise im daran angrenzenden nördlichen Bereich. Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden im südlichen Teilbereich sämtliche Nutzungen auf Grundlage des § 5 BauNVO ermöglicht, während im nördlichen daran angrenzenden Teilbereich lediglich Nebenanlagen und Garagen zulässig sind.

Zudem sieht die Bauleitplanung für den in Rede stehenden Bereich und dessen Umfeld die Entwidmung des nördlichen Abschnitts der öffentlichen Verkehrsflächen „Brückenhofstraße“ sowie deren verkehrlich weiterführende Anbindung an die „Kannenbäckerstraße“ im Westen vor. Auf Grundlage dieser planungsrechtlichen Zielsetzungen wurden die überbaubaren Grundstückflächen auf den nördlichen Teilabschnitt der „Brückenhofstraße“ insgesamt ausgedehnt und ermöglichen somit eine adäquate städtebauliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Überbauung der bisherigen öffentlichen Verkehrsflächen der „Brückenhofstraße“ bis zu Ihrer Einmündung in die nördlich gelegene „Wormersdorfer Straße“. Bezogen auf den vorliegenden Bürgerantrag vom 25.05.2021 wäre unter Einbeziehung der westlich angrenzenden Teilflächen der „Brückenhofstraße“ eine adäquate städtebauliche Nachverdichtung möglich. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der nördliche Teilabschnitt der „Brückenhofstraße“ derzeit insgesamt weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche genutzt und demnach auch die derzeitigen Eigentumsverhältnisse (öffentliche Verkehrsfläche) den Zielen der Bauleitplanung entgegenstehen.

Die mit dem Bürgerantrag vom 25.06.2021 einhergehenden bebauungs- und nutzungsbezogenen Ziele für die privaten Grundstücksflächen des Antragstellers, sind auf Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne einer sinnvollen Bebauung nicht umsetzbar. Jedoch sieht die Verwaltung auf Grundlage der städtebaulichen und planungsrechtlichen Bewertung der derzeitigen Situation unter Berücksichtigung der bisher nicht umgesetzten Entwidmung und Überbauung des nördlichen Abschnitts der „Brückenhofstraße“ und der sich zwischenzeitlich ebenfalls abzeichnenden Nutzungstransformation im näheren städtebaulichen Umfeld, unabhängig von den Darstellungen des Bürgerantrages, das grundsätzliche Erfordernis der städtebaulichen und planungsrechtlichen Neuordnung. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, empfiehlt die Verwaltung daher, zunächst den Beschluss zur Erarbeitung eines Aufstellungsbeschlusses zur Änderung des unterliegenden Bebauungsplans mit dem Ziel der planungsrechtlichen Prüfung und Neuordnung des Bereichs zwischen der „Wormersdorfer Straße“, dem nördlichen Bereich der „Brückenhofstraße“ sowie dem Bereich westlich der „Klostergasse“ zu fassen. Im Rahmen der sich an den Aufstellungsbeschluss anschließenden Erarbeitung der Bebauungsplanänderung können die Inhalte des vorliegenden Bürgerantrages dann entsprechend mitberücksichtigt werden, so dass auch für die beabsichtigte Bebauung und Nutzung der privaten Grundstücksflächen des Antragstellers künftig auf bauordnungsrechtlicher Ebene grundsätzlich eine entsprechende Genehmigungsfähigkeit hergestellt werden kann.

Anlagen:

Anlage 1	Bürgerantrag vom 25.06.2021
Anlage 2	Übersichtsplan Deutsche Grundkarte, unmaßstäblich
Anlage 3	Auszug aus dem rechtsgültigem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich
Anlage 4	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Tomberger Straße“, 1. Änderung
Anlage 5	Luftbild, unmaßstäblich

Anlage 6 Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Tomberger Straße“, 1. Änderung mit
hinterlegtem Luftbild, unmaßstäblich