Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0340/2009
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	09.09.2009	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 121 - Alt Frankenforst - 3. vereinfachte Änderung
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

I. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff. Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan

Nr. 121 – Alt-Frankenforst – 3. vereinfachte Änderung

als verbindlicher Bauleitplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

II. Der Bebauungsplan

Nr. 121 – Alt-Frankenforst – 3. vereinfachte Änderung

ist unter Beifügung der Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung:

Im Geltungsbereich des seit 1975 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 121 – Alt-Frankenforst – ist die Erschließung von Baufeldern in zweiter Reihe vielfach über die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten geregelt. Durch diese Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Erschließungsanlagen auf Privatgrundstücken geschaffen. Das eigentliche Nutzungsrecht wird durch eine Baulast oder eine Grunddienstbarkeit begründet. Mit der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in Bebauungsplänen werden häufig zugleich Grundstückserschließungen an anderer Stelle ausgeschlossen.

In der jüngeren Vergangenheit sind in der Villensiedlung Alt-Frankenforst mehrere Fälle aufgetreten, in denen die Eigentümer von Grundstücken, auf denen der Bebauungsplan Nr. 121 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festsetzt, nicht bereit waren, den Eigentümern der hinterliegenden Grundstücke derartige Rechte einzuräumen. Obwohl die Baugrundstücke zum Teil an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, konnten Baugenehmigungen nicht erteilt werden, da die vorgesehenen Zuwegungen und Zufahrten den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen widersprachen. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans war nicht möglich, da die Erschließungskonzeption des Bebauungsplans betroffen ist.

Zuletzt wurde im Jahr 2007 der Bebauungsplan Nr. 121 – Alt-Frankenforst – in einem vereinfachten Verfahren geändert und eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht herausgenommen, um den Eigentümern und Bewohnern der Grundstücke Eichenhainallee 37 und 41 eine Erschließung der hinteren Baufelder über das jeweils eigene Grundstück zu ermöglichen.

Anlass für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 – Alt-Frankenforst – ist das Ansinnen des Eigentümers des über 2000 qm großen Grundstücks Ulmenallee 8, dieses teilen zu lassen und das hintere als Baugrundstück zu veräußern (s. Anlage...). Die Zufahrt zu dem Grundstück soll über die Ulmenallee erfolgen. Obwohl die Erschließung über eine Baulast auf dem noch unbebauten Nachbargrundstück (Flurstücke Nr. 3590 und 3592) gesichert ist, kann die Stadt das geplante Bauvorhaben, ein Wohnhaus, nicht genehmigen, da der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine Erschließung über die Buchenallee vorsieht.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 121 ist erforderlich, um eine Erschließung des vorweg genannten Grundstücks über die Ulmenallee zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wird ein Teil einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück Nr. 2195 zurückgenommen. Die damit ermöglichte Erschließung ist städtebaulich naheliegend. Die Eingriffsbilanz in Natur und Landschaft ist gegenüber der jetzigen Situation ausgeglichen.

Die Änderung wird in einem vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) ohne eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich außerhalb der Denkmalschutzsatzung Alt-Frankenforst. Die übrigen Festsetzungen des alten Bebauungsplans bleiben von der Änderung unberührt.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Anlagen

- Übersichtsplan über den Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung
- Entwurf der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 121 – Alt-Frankenforst – 3. vereinfachte Änderung
- Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 121 – Alt-Frankenforst –
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB