

## **Berichtsvorlage**

zur Behandlung im: **Planungsausschuss**

zur Kenntnis im : **Ortsbeirat Nord zur Kenntnis**

---

**Betreff:       Bebauung der Grundstücke Flst. Nr. 1609 „Im Rotbad“ und Flst. Nr. 1602  
                  „Im Schönblick 6“**

Anlagen:       1 Lageplan

---

### **Zusammenfassung:**

Die in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen „Im Rotbad“ und „Im Schönblick“ ausgewiesene Erschließung der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke in zweiter Reihe kann nach Auffassung der Verwaltung wegen der spezifischen topographischen Verhältnisse aus heutiger Sicht nicht mehr befürwortet werden. Die Erschließung hat über die jeweiligen Vorliegergrundstücke zu erfolgen.

### **Bericht:**

#### **1.       Anlass / Problemstellung**

Der Verwaltung liegen zwei Anträge auf Bauvorbescheid für die Erstellung von Wohngebäuden auf den Grundstücken Flst. 1609, Im Rotbad und Flst. 1602, Im Schönblick vor. Darüber hinaus gibt es eine mündliche Anfrage wegen einer möglichen Bebauung des Grundstücks Flst. 1606, Im Schönblick.

Die Antragsteller möchten mit ihren Anträgen die Bebauung ihrer Grundstücke sowie die dazu notwendige Erschließung klären.

#### **2.       Sachstand**

Das Grundstück Flurstück Nr. 1609 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Im Rotbad“ vom 4.11.1955. Die Grundstücke 1602 bis 1606 liegen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 130 „ Im Schönblick“ vom 14.12.58. Alle Grundstücke haben in den betreffenden Bereichen überbaubare Grundstücksflächen.

Die beantragten Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, sie sind als Wohngebäude mit einem Vollgeschoss planungsrechtlich grundsätzlich nicht zu beanstanden. Für ei-

ne endgültige Prüfung müssen noch weitere Unterlagen (Geländeschnitte und Abwicklungen) eingereicht werden. Außer dem vom Gesetz geforderten Einfügungsgebot ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn die Erschließung sowohl planungsrechtlich (§§ 30 ff. BauGB) als auch bauordnungsrechtlich (§ 4 Abs. 1 LBO) gesichert ist.

Die Voraussetzungen, die diese beiden Rechtsvorschriften fordern, decken sich im Kernbereich. Wird die Vorschrift des § 4 Abs. 1 LBO eingehalten, so sind auch §§ 30 ff. BauGB erfüllt.

Nach § 4 Abs. 1 LBO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder eine befahrbare öffentlich-rechtliche gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat; bei Wohnwegen kann auf die Befahrbarkeit verzichtet werden, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen. Dies ist nach der Rechtsprechung dann nicht der Fall, wenn bei ein- oder zweigeschossigen Gebäuden das Heranführen von Feuerwehrfahrzeugen nicht erforderlich ist. Entscheidend ist die Länge des Wohnweges. Diese dürfte nach Auffassung des Gerichts bei ca. 80 m liegen.

**a) Flurstück 1609 Im Rotbad:**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahre 1955 weist eine öffentliche Verkehrsfläche (Straße) von der Waldhäuserstraße bis zu einem Gehweg an der Grundstücksgrenze von Flurstück 1610/1 und 1609 aus. Diese Fußwegverbindung soll bis zur Straße „Im Rotbad“ weitergeführt werden (s. Anlage 2). Die Straße (Flst. Nr. 1597/4) ist nur provisorisch hergestellt; der Gehweg überhaupt nicht. In dem Straßengrundstück und dem projektierten Gehweg liegen öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Die provisorische Straße reicht nicht bis zum Flst. Nr. 1609, sondern endet augenblicklich auf Höhe der Gebäude Waldhäuserstraße 16/2 und 20/1. Der östliche Teil der im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsfläche ist noch Grünland und wurde 1953 zum Zweck des Straßenbaus von der Stadt erworben. Er wird jedoch bis heute von den Eigentümern des Flurstücks 1695/1, Waldhäuserstraße 16/2 gärtnerisch genutzt. Die Fläche ist vollständig im Eigentum der Stadt.

Das Baugrundstück hat ein privatrechtliches Übergangsrecht über das Grundstück „Im Rotbad 17“. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung ist nicht erfolgt, aber grundsätzlich durch die Übernahme einer Baulast möglich. Diese Art der Erschließung wäre baurechtlich auch zulässig, da der Abstand zwischen der Straße „Im Rotbad“ und dem Bauvorhaben ca. 60 – 70 m beträgt.

Die von der Bauherrschaft favorisierte Lösung sieht die Erschließung über die im Bebauungsplan ausgewiesene Verkehrsfläche (Flst. 1597/4) vor. Wie ausgeführt, ist diese nicht ausgebaut und endet vor einem Fußweg, der bei der von der Bauherrschaft angedachten Lösung überfahren werden müsste. Das Überfahren eines solch schmalen Weges ist grundsätzlich zulässig. Auch dann liegt das Grundstück noch an einer befahrbaren öffentlichen Straße (sofern diese hergestellt ist).

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurde bereits untersucht, ob die Herstellung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Straße technisch möglich wäre; diese Frage wurde zwar bejaht; allerdings ist eine erhebliche Veränderung des bestehenden Geländes erforderlich.

Gegen die Realisierung des Bauvorhabens und insbesondere gegen den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche zu einer Straße liegen zahlreiche Einwendungen von Eigentümern be-

nachbarter Grundstücke vor. Sie wenden sich gegen diesen Ausbau. Sie halten den Ausbau für unnötig, ökologisch unsinnig und schädlich. Insbesondere die Querung der vorhandenen Klinge sei aus ökologischer Sicht nicht zu verantworten. Im Übrigen sei der Querschnitt aus heutiger Sicht völlig überdimensioniert.

Außerdem wird befürchtet, dass die Eigentümer der anliegenden Grundstücke zu Erschließungsbeiträgen herangezogen werden würden.

**b) Flurstück 1602 , Im Schönblick**

Die Erschließung des Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem südlichen Grundstücksteil des Grundstücks ist nach Angaben der Antragstellerin von der Waldhäuserstraße aus über das Flurstück 1597/ 4 unter Gewährung eines Überfahrtsrechts über das Flst. 1609 geplant. Eine Erschließung von der Straße „Im Schönblick“ über das eigene Grundstück wird von den Eigentümern zur Vermeidung von Eingriffen in das Grundstück ausgeschlossen.

**c) Flurstück 1606, Im Schönblick**

Hierüber liegen der Verwaltung noch keine Pläne vor. Die Erschließungsfrage ist aber hier ebenfalls noch nicht geklärt. Dies trifft auch auf eine mögliche Bebauung des Grundstücks Flst. 1604 zu.

**3. Lösungsvarianten für die notwendige Erschließung der Grundstücke**

3.1. Die Straße wird vollständig oder in Teilen im bebauungsplanmäßig vorgesehenen Umfang ausgebaut und als Erschließung für die Bauflächen herangezogen. Eine Finanzierung erfolgt über Erschließungsbeiträge oder die Antragsteller. Zu letzterem waren die Antragsteller nach den bisherigen Gesprächen nicht bereit.

3.2. Die Straße wird im derzeitigen Zustand belassen, die Erschließung der Bauflächen erfolgt von der Straße im Rotbad über die in der Klinge geplante Fußwegfläche. Eine Finanzierung erfolgt über die Antragsteller.

3.3. Auf die Herstellung einer Erschließungsstraße sowohl von der Waldhäuser Straße als auch von der Straße im Rotbad wird verzichtet, die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die jeweils eigenen Grundstücke entlang der Straßen im Rotbad und im Schönblick.

3.4. Aufhebung der Baumöglichkeiten durch Bebauungsplanänderung.

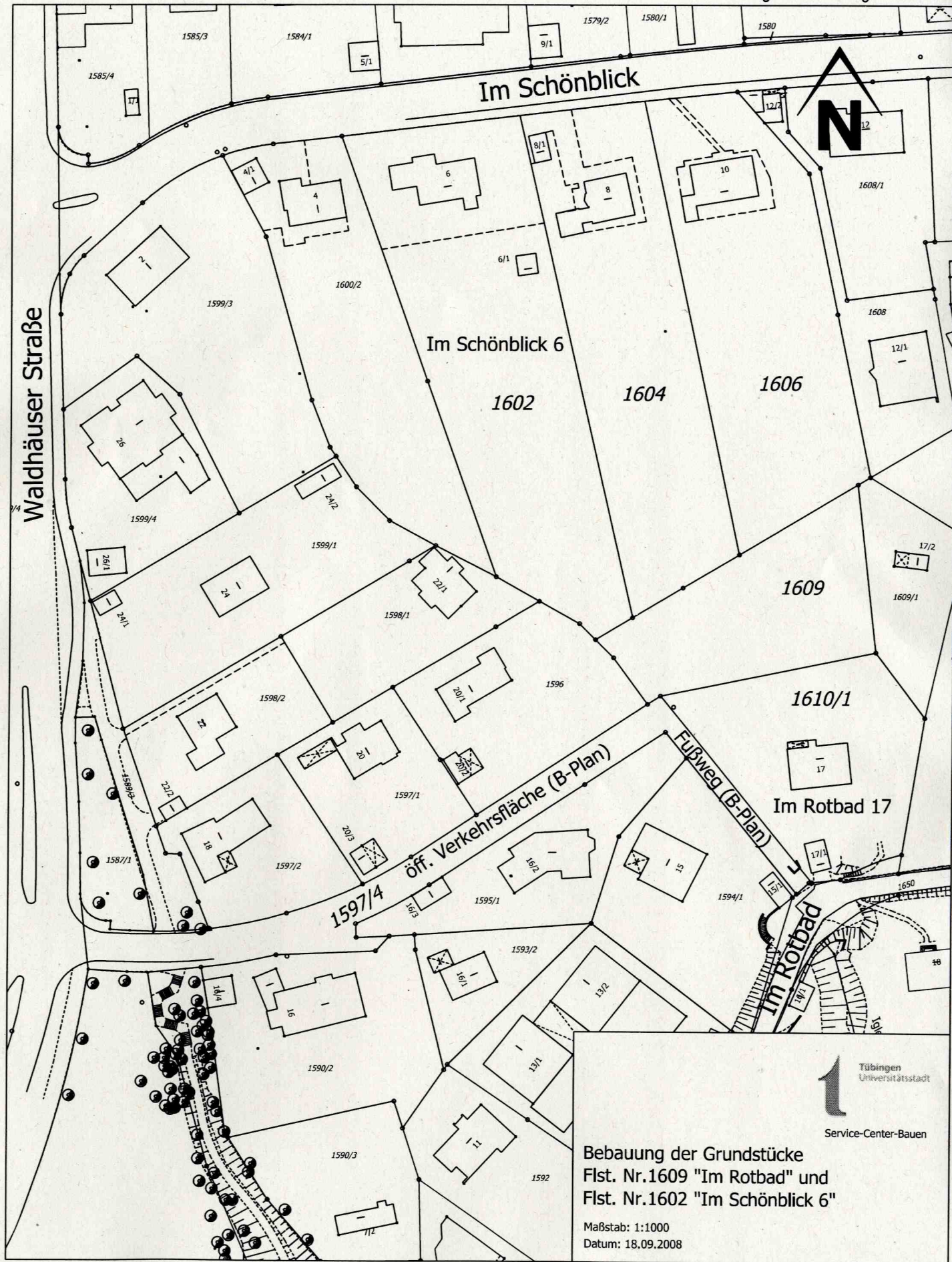
**4. Vorgehen der Verwaltung**

Aufgrund der spezifischen topografischen Situation wären sowohl durch die Querung der deutlich tieferliegenden Klinge zur Verlängerung der Erschließungsstraße von der Waldhäuser Straße als auch bei einer Erschließung über die Klinge selbst erhebliche Eingriffe in den Landschaftsraum in Form von Aufschüttungen, Stützmauern und Brückenbauwerken erforderlich. Darüber hinaus müssten in der Klinge befindliche Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Die Verwaltung hält die Eingriffe sowie die daraus entstehenden Kosten für Herstellung

und Unterhalt im Hinblick auf die geringe Anzahl möglicher Wohneinheiten für nicht vertretbar. Für alle bestehenden Baurechte ergibt sich technisch und eigentumsrechtlich die Möglichkeit, über das eigene Grundstück von den angrenzenden Straßen Im Rotbad und Im Schönblick zu erschließen. Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, auf die Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließung zu verzichten, und auch einen Ausbau der Klinge nicht zu ermöglichen. Für eine Erschließung der Bauflächen müssen damit die Vorliegergrundstücke herangezogen werden.

## 5. **Finanzielle Auswirkungen**

Keine, sofern die Erschließung nicht durch die Stadt vorgenommen wird. Bei einer (Teil-) Erschließung durch die Stadt müssten die Kosten und evtl. Anliegerbeiträge noch berechnet werden.



Bebauung der Grundstücke  
Flst. Nr.1609 "Im Rotbad" und  
Flst. Nr.1602 "Im Schönblick 6"

Maßstab: 1:1000  
Datum: 18.09.2008

