

**Stadt Georgsmarienhütte
Der Bürgermeister
Bauverwaltung, Stadtplanung, Tiefbau, Umwelt**

Verfasser: Klaus Schafmeister

**Vorlage Nr. BV/161/2013
Datum: 06.08.2013**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungs- datum	Sitzungsart (N/Ö)
Ausschuss für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr	02.09.2013	Ö
Verwaltungsausschuss (nichtöffentlich)	11.09.2013	N

Betreff: Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 "Holzhauser Berg"

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung des B-Planes Nr. 12 zur Ausweisung einer neuen Baumöglichkeit ist für die städtebauliche Ordnung des Bereiches nicht erforderlich, der Antrag wird somit abgelehnt. Der Antragstellerin wird jedoch freigestellt, im Rahmen einer Bauvoranfrage um eine Befreiung von den Festsetzungen des bestehenden B-Planes anzusuchen. Hierzu wird seitens der Stadt Georgsmarienhütte das grundsätzliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Sachverhalt / Begründung:

Die Eigentümerin des Grundstücks Am Holzhauser Berg 62 beantragt, wie schon im September 2002, eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 (Alt-GMH), um ihr Gartengrundstück (Flst. 22/19) als sog. Hinterliegergrundstück bebauen zu können. Die Parzelle befindet sich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 12 (GMH) „Holzhauser Berg“. Für die zur Straße „Am Holzhauser Berg“ angeschlossenen Grundstücke wurde Reines Wohngebiet, max. I-Geschossig, GRZ/GFZ 0.4/0.4 in offener Bauweise festgesetzt. Der etwa 18 m tiefe Bauteppich orientiert sich zur Straße Am Holzhauser Berg, die stark hängigen Südbereiche sind als nicht überbaubare Flächen gekennzeichnet.

(- Siehe beigefügte B-Plan- und Lageplanskizze -)

Am abschüssigen Grundstück der Antragstellerin verläuft ein abschüssiger, sich im Eigentum der Stadt befindlicher Fahrweg, der im Südteil in eine Fußgängertreppe zur Straße Sperberhöhe mündet. Der obere Teil der Verkehrsfläche könnte als Zufahrt des hinteren Grundstücksteiles dienen und wird u.a. bereits als hintere Garagenzufahrt des Grundstücks Sperberhöhe 15 genutzt. Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Bereits 8/2002 beantragte die Grundstückseigentümerin eine B-Planänderung zum Zweck der Zweitbebauung ihres Grundstücks. Damals wurde eine Befragung unter den anliegenden Grundstücksnachbarn durchgeführt, ob in diesem Bereich Anliegerinteressen an weiteren Zweitbau-Möglichkeiten bestehen bzw. diese toleriert würden. Diese Befragung endete kontrovers - nicht zuletzt auf Grund einer erforderlichen, aufwändigen Erschließung der etwa vier potentiellen Zweitbaugrundstücke, so dass der Bauausschuss von einer Umplanung Abstand

nahm. Seit dieser Zeit hat es aus dem dortigen Umfeld keine Wünsche auf Bauflächenausweisung mehr gegeben.

Auch heute wäre eine solche Erschließung unter städtebaulich-wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht oder nur unter erheblichem Aufwand durchführbar, solitäre Grundstücks- bzw. Einzelverplanungen sind zudem nicht als adäquates Instrument der Bauleitplanung anzusehen und für eine städtebauliche Ordnung nicht erforderlich.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Antrag auf Änderung des B-Planes Nr. 12 abzuweisen. Zum geplanten Bauvorhaben könnte jedoch im Rahmen einer Bauvoranfrage „Antrag auf Befreiung von den B-Planfestsetzungen zum Zweck der Errichtung eines Wohnhauses“ gem. § 31 Abs. 2 Satz 2 BauGB seitens der Stadt – unbeschadet der Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde – das Einvernehmen in Aussicht gestellt werden. Die technische Erschließung ist gesichert, das Hinterlieger-Gebäude tritt im öffentlichen Raum nicht unmittelbar in Erscheinung. Eine Ausführung im Rahmen der bestehenden Festsetzungen des B-Planes (WR, GRZ/GFZ 0.4) wird seitens der Verwaltung als städtebaulich durchaus vertretbar angesehen, die Befreiung auch unter nachbarlicher Interessenwürdigung als mit den öffentlichen Belangen vereinbar gehalten. Grundzüge der Planung würden nach Ansicht der Verwaltung nicht berührt.

BVA Am Holzhauser Berg