**Stadt Georgsmarienhütte
Die Bürgermeisterin
Bauverwaltung, Stadtplanung, Tiefbau, Umwelt**

Verfasser/in: Britta Sydekum

**Vorlage Nr. BV/210/2021
Datum: 21.09.2021**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungs- datum	Sitzungsart (N/Ö)
Ausschuss für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr	04.10.2021	Ö
Verwaltungsausschuss (nichtöffentlich)	27.10.2021	N

Betreff: Bauvoranfrage Suendorfweg 12a / 12 b

Beschlussvorschlag:

Der Bebauung des Grundstücks der Gemarkung Georgsmarienhütte, Flur 9, Flurstück 3/59, mit zwei Wohnhäusern mit jeweils zwei Wohneinheiten wird generell auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 250 „Suendorfweg 12“ zugestimmt.

Der Befreiung von den Festsetzungen aus den Bebauungsplänen Nr. 11 „Wiesenbach“; Nr. 11 „Wiesenbach“ 1. Änderung und bzgl. der Erschließung des genannten Grundstückes wird zugestimmt, sofern die verbleibenden Gartenflächen des Grundstückes Suendorfweg 10 ökologisch wertvoll angelegt bzw. umgestaltet werden.

Einer Befreiung der GRZ wird zugestimmt, sofern wie in der Begründung zur GRZ Überschreitung formuliert, die Hauptdächer der neu zu errichtenden Wohnhäuser mit extensivem Gründach ausgebaut und die Zufahrten und PKW-Stellplätze mit versickerungsfähigem Belag hergestellt werden.

Auf Grund der Lage der Zufahrt erhalten die geplanten Gebäude bei Festsetzung der Hausnummer die Adressen Suendorfweg 8a und Suendorfweg 8b.

Sachverhalt / Begründung:

Der Verwaltung liegt eine Bauvoranfrage bzgl. zweier Bauvorhaben auf dem Grundstück der Gemarkung Georgsmarienhütte, Flur 9, Flurstück 3/59, vor. Dieses Grundstück befindet sich hinter dem Grundstück Suendorfweg 12. Der Bebauungsplan Nr. 250 „Suendorfweg 12“ ist seit 2008 rechtskräftig. Der Bebauungsplan weist eine GRZ von 0,3 auf. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Im Bereich der geplanten Häuser darf eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 7,50 m über der Bezugshöhe nicht überschritten werden. Als Bezugshöhe gilt das gewachsene Geländenniveau.

Bereits mit Datum vom 01.07.2021 hat die Verwaltung eine Stellungnahme abgegeben, bei der sich auf die vom Antragsteller gestellten Fragen (siehe Anhang) bezogen wurde.

Hauptsächlich wurde in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Erschließung im Bebauungsplan anders verortet ist. Die Zufahrt sowie Leitungsrechte zu dem Flurstück 3/59, Gemarkung Georgsmarienhütte, Flur 9, sind lt. Bebauungsplan Nr. 250 „Suendorfweg 12“ über das Grundstück Suendorfweg 12 angedacht. Die vorliegende Planung besagt allerdings, dass die Erschließung über das Grundstück Suendorfweg 10 erfolgen soll. In diesem Bereich ist der Bebauungsplan Nr. 11 „Am Wiesenbach“ 1. Änderung zu Grunde zu legen. Bereits der Ursprungsplan geht in seiner Begründung auf die Sackgasse ein. Hier heißt es: „Die Sackstraßen 3/21 und 3/11 sind durch Bauten abzuschließen“ (siehe Anhang). Daraus ist zu entnehmen, dass keine weiterführenden Zufahrten für weitere Grundstücke von hier erschlossen werden dürfen. In der 1. Änderung wurde dieser Tenor nicht geändert, hier wurden lediglich der überbaubare Bereich angepasst und die Baulinie in eine Baugrenze umgewandelt. Sofern der Bauherr weiterhin die Zufahrt über Suendorfweg 10 verlaufen lassen möchte, sind aus Sicht der Verwaltung Anträge auf Befreiung für die genannten Bebauungspläne zu stellen. Aus Sicht der Verwaltung sind bei der Erschließung über das Grundstück Suendorfweg 10 alle Eigentümer der Grundstücke im Wendehammer zu beteiligen. Der in der Sackstraße vorhandene Verkehr wird sich vermutlich durch den Anschluss von vier Wohneinheiten verdoppeln. Auch hat sich bereits im April ein Eigentümer des Wendehammers darüber beschwert, dass die Baustelle auf dem hinterliegenden Grundstück über Suendorfweg 10 und somit über die Sackstraße angefahren wird. Die Sackstraße weist schon jetzt Beschädigungen auf, die durch schwere Geräte verschlimmert werden würden (Aussage Anwohner). Hier ist somit davon auszugehen, dass die Anwohner eine Zufahrt über Suendorfweg 10 nicht ohne weiteres hinnehmen werden.

Auf Grund der eingereichten Unterlagen ist nicht ersichtlich gewesen, ob die GRZ eingehalten wird. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass die Örtliche Bauvorschrift besagt, dass für Fassaden der Hauptbaukörper die Materialien Sichtmauerwerk, Putz in gebrochen Weißtönen oder pastellfarbig hell gestrichen und Holzverkleidungen zulässig sind. Sofern Fassadenplatten in Holzoptik verwendet werden sollen, ist ein Abweichungsantrag zu stellen. Hier kann eine Beurteilung nur mit Hilfe eines Plattenmusters erfolgen. Zusätzlich hat die Verwaltung darauf hingewiesen, dass es sich bei den nicht überbauten Flächen von Suendorfweg 10 nicht um Grünflächen wie nach §9 Abs. 2 NBauO vorgesehen handelt, sondern um geschotterte bzw. Kiesflächen. Auch wurde darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan für das Grundstück der Gemarkung Georgsmarienhütte, Flur 9, Flurstück 3/59, ein Baum als zu erhalten festgesetzt wurde. Aus der Ferne ohne konkretes Baumgutachten betrachtet scheint es sich um eine Sumpfzypresse (Taxodium) oder Mammutbaum (Sequoia) zu handeln. Dieser weist eine geschwächte Vitalität auf. Die gesamte Stellungnahme ist dem Anhang zu entnehmen.

Auf Grund der Stellungnahme der Verwaltung wurden seitens der Bauaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 15.07.2021 folgende Unterlagen nachgefordert.

- Berechnung der GRZ II von Flurstück 3/58 für den Nachweis der GRZ II für das Flurstück 3/59
- Umplanung der Zuwegung über Flurstück 3/58 gem. Bebauungsplan
- Darstellung der zu erhaltenden Bäume im Lageplan.
- Hinweis: Muster der Fassadenplatten sind mit der Stadt Georgsmarienhütte abzustimmen.

Auf Grund der Tatsache, dass der Antragsteller dennoch die Zuwegung über Grundstück Suendorfweg 10 verlaufen lassen möchte, fand am 06.08.2021 ein Termin zwischen Antragsteller, seinem Architekten und der Stadtplanung statt. In diesem Termin versicherte der Antragsteller, dass er alles Mögliche tun werde, um den zu erhaltenden Baum zu schützen. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass der Antragsteller sich bzgl. der Fassadengestaltung an die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift halten werde. Bzgl. der Zufahrt wurde der Verwaltung mitgeteilt, dass der Bereich, der im Bebauungsplan für die Erschließung festgesetzt wurde, in der Realität sich als schmaler darstellt. Auch läge ein erheblicher Hö-

henunterschied vor, der eine Zufahrt erschweren würde. Die Verwaltung teilte dem Antragsteller sowie seinem Architekten mit, dass, um den Sachverhalt vernünftig prüfen zu können, eine schriftliche Begründung vorliegen müsse, warum die Zufahrt nicht wie im Bebauungsplan festgesetzt verlaufen könne, da z.B. Höhenunterschiede dementsprechend modelliert werden können und auch in dem Bereich Grundstücksfläche von Grundstück Suendorfweg 10 mit in Anspruch genommen werden könnte. Auch wurde es seitens der Stadtverwaltung als sinnvoll erachtet, positive Stellungnahmen seitens der Anwohner mit einzuholen, sofern die Zufahrt über das Grundstück Suendorfweg 10 erfolgen soll. Nochmals wurde darauf hingewiesen, dass eine GRZ-Berechnung zwingend erforderlich ist.

Nunmehr liegt eine Berechnung der GRZ I und II für die Grundstücke Suendorfweg 12 und Hinterliegergrundstück als Vereinigungsbaulast vor. Des Weiteren wurde eine Begründung zur Abweichung der festgesetzten Erschließung und eine Begründung zur Überschreitung der GRZ II eingereicht (siehe Anhang).

Aus Sicht der Verwaltung führt der Antragsteller plausibel aus, weshalb die Befreiung bzgl. der Erschließung erforderlich ist. Um dem erhöhten Versiegelungsgrad auf Grundstück Suendorf 10 entgegenzuwirken, schlägt die Verwaltung vor die Befreiung der Festsetzungen nur zu erteilen, sofern die noch vorhandenen Gartenflächen des Grundstücks Suendorfweg 10 als ökologisch wertvolle Garten/ Grünflächen angelegt werden, um Schotter- und Kiesgärten in dem Bereich entgegenzuwirken.

Wie bereits erwähnt, ist im Bebauungsplan Nr. 250 „Suendorfweg Nr. 12“ eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Daraus resultiert, dass GRZ I und II zusammen bei 0,45 liegt. Nach Vorlage der GRZ Berechnungen ist eindeutig zu sehen, dass der Versiegelungsgrad zu hoch ist. Eine GRZ von 0,3 ist in besagtem Bebauungsplan gewählt worden, da dieser Wert der Baudichte der angrenzenden Bereiche weitgehend entspricht. Sofern wie in der Begründung zur GRZ-Überschreitung darauf hingewiesen wird, die Zufahrten und PKW-Stellplätze mit versickerungsfähigem Belag hergestellt werden und die Hauptdächer der neu zu errichtenden Wohnhäuser mit extensivem Gründach ausgebaut werden, ist aus Sicht der Stadtplanung die Überschreitung der GRZ vertretbar, da trotz erhöhtem Versiegelungsgrad auf Grund der Begründung und Verwendung von versickerungsfähigem Belag ein behutsamer Umgang mit dem Gut Boden gewahrt bleibt.

Auf Grund der Lage der Zufahrt schlägt die Verwaltung vor, den geplanten Gebäuden bei Festsetzung der Hausnummern die Adressen Suendorfweg 8a und Suendorfweg 8b zuzuweisen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Gleichstellungspolitische Auswirkungen:

Keine Relevanz

Anlagen:

B-Plan Nr. 250 Suendorfweg 12
Begründung B-Plan Nr. 11 Am Wiesenbach
B-Plan Nr. 11 Am Wiesenbach 1. Änderung

BVA Suendorfsweg 12a, 12b, Stellungnahme Stadt Georgsmarienhütte
BVA Suendorfsweg 12a/12b Anfragen
BVA Suendorfsweg 12a/12b Ansichten Haus A
BVA Suendorfsweg 12a/12b Ansichten Haus B
BVA Suendorfsweg 12a/12b Antrag
BVA Suendorfsweg 12a/12b Begründung Befreiung GRZ
BVA Suendorfsweg 12a/12b Begründung Erschließung
BVA Suendorfsweg 12a/12b Begründung Erschließung Geländeschnitt
BVA Suendorfsweg 12a/12b Berechnung GRZ Erschließung nach BPlan
BVA Suendorfsweg 12a/12b Berechnung GRZ Erschließung geplant
BVA Suendorfsweg 12a/12b Lageplan Erschließung geplant mit GRZ
BVA Suendorfsweg 12a/12b Lageplan Erschließung nach BPlan mit GRZ
BVA Suendorfsweg 12a/12b Liegenschaftskarte