

Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-9/2018	
Fachbereich	Fachbereich II
Federführendes Amt	Bauverwaltungsamt
Datum	03.05.2018

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Umweltausschuss	21.06.2018	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	16.07.2018	vorberatend
Rat der Stadt Musterstadt	17.07.2018	beschließend

Betreff:

Städtebauliches Erschließungskonzept

Beschlussvorschlag:

Im Bereich zwischen den Straßen: Kampstraße, Ober Straße, Strauchstraße und Im Bruche und Gartenstraße, wird die Hinterlandbebauung mit jeweiligen Privaterschließungen der rückwärtigen Grundstücksteile über das Vorderliegergrundstück als städtebauliches Ziel erklärt. Der Bereich ist im anliegenden Lageplan skizziert.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Sachdarstellung:

Eine aktuelle private Bauabsicht macht es erforderlich, die gemeindlichen Planungsziele für den nordwestlichen Bereich zu definieren. Das Vorhaben soll im rückwärtigen Garten eines bebauten Grundstücks realisiert werden. Diese sogenannte Hinterlandbebauung wird von der Baugenehmigungsbehörde beim der Musterstadt jedoch kritisch gesehen, da Spannungen im Bereich der bislang unbebauten Gartenfläche n der Nachbargrundstücke befürchtet werden. Die Stadt hat das Ziel, Bauflächen durch Nachverdichtung im Innenbereich zu gewinnen. Ob diese für die Kinder der Eigentümer auf eigenen Grundstücken oder für andere Nutzer erfolgt, kann dabei egal sein. Wichtig ist hingegen, dass dafür keine Bauleitplanung betrieben werden muss, und dass vorhandene Erschließungsanlagen wirtschaftlicher und nachhaltiger betrieben werden können. Die Nachverdichtung auf diesem Wege soll nicht nur hier weiter betrieben werden, sondern auch in den übrigen Ortsteilen, wie zuletzt z. B. auch in Musterstadt am Kirchweg. Zu Problemen hat das nach den bisherigen Erkenntnissen noch nicht geführt.

Es muss aber auch darauf hingewiesen werden, dass mit einer Bebauung bisher unbebauter Hinterlandgrundstücke eine Änderung im Gefüge der benachbarten Grundstücke entstehen kann, die nicht von jedem gewollt ist. So kann zwischen ausschließlich zur Erholung genutzten Gartengrundstücken ein neues Wohnhaus auch Spannungen erzeugen. Der Vertrauensschutz der Nachbarn darauf ist also bei einer solchen Grundsatzentscheidung an folgender Frage zu prüfen: Mussten die Nachbarn davon ausgehen, dass die rückwärtigen Gartenbereiche irgendwann einer Bebauung zugeführt werden?

Um diese Frage beantworten zu können, ist eine Betrachtung der Umgebung erforderlich. Im hier vorliegenden Fall kann zunächst der nördlich angrenzende Bereich zwischen Kampstraße und Obere Straße herangezogen werden. Hier ist die Hinterlandbebauung schon vor Jahren begonnen worden.

Auch weiter östlich, auf dem ehemaligen Komplex, werden Grundstücke privat als Hinterlieger erschlossen.

Auch in anderen Ortsteilen wird diese Erschließung durchgeführt; zuletzt wurde ein solches Erschließungskonzept für den Bereich am Kirchweg in Musterstadt beschlossen.

Danach musste für die Bewohner des Bereiches durchaus erkennbar sein, dass die Städte auch die weitere Privaterschließung der in Frage kommenden Hinterliegerflächen in dem Bereich um die Obere Straße ermöglichen wollte. Mit der Fortsetzung dieser flächenschonenden und nachhaltigen Politik werden deshalb nach Ansicht der Verwaltung keine unzumutbaren und erstmaligen bodenrechtlichen Spannungen in der Nachbarschaft erzeugt. Das Gebot des Einfügens einer Hinterlandbebauung in die Nachbarschaft wird dabei in jedem Einzelfall von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde in Musterstadt geprüft.

Video bietet eine leistungsstarke Möglichkeit zur Unterstützung Ihres Standpunkts. Wenn Sie auf "Onlinevideo" klicken, können Sie den Einbettungscode für das Video einfügen, das hinzugefügt werden soll. Sie können auch ein Stichwort eingeben, um online nach dem Videoclip zu suchen, der optimal zu Ihrem Dokument passt.

Mit dem Beschluss des Ausschusses kann das auch für die Baugenehmigungsbehörde deutlich herausgestellt werden. Diese kann dann die Hinterlandbebauung grundsätzlich zulassen. Weitere Prüfungen nach den Anforderungen des Baurechts und des Immissionsrechts (u. a. zum Schutz der evtl. betroffenen landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe) sind davon unberührt

Anlage(n):

1 Lageplan

Der Bürgermeister