Vertretung in eigener Sache zum B-Plan 80. Einwohnerfrage:

Sehr geehrter Bauausschuss, sehr geehrte Mitbürger,

Mein Mann und ich sind Eigentümer in der Fritz-Reuter-Straße auf der südlichen Seite.

Mit Spannung haben wir die Vorlage zum B-Plan 80 erwartet.

Wir befürworten grundsätzlich die Planung zur Erweiterung der überbaubaren Fläche in diesem, unserem Bereich.

Allerdings haben wir auch starke Bedenken.

In der derzeitigen Vorlage ist es durchaus möglich, einen Baukörper auf diese Grundstücke zu stellen, der zweigeschossig eine Fläche von durchschnittlich ca 400 qm2 überbaut.

Man stelle sich vor, ein Eigentümer sitze in seinem Garten und schaut links und rechts auf solch lange massige Baukörper. Auch die Mieter oder neuen Eigentümer, der dann möglichen Einfamilienhäuser, würden zwischen solchen Baukörpern eingekeilt. Die Lebensqualität würde stark sinken.

Wir wollen das so nicht.

Daher fragen wir sie, ob auf unseren Grundstücken, südlich der Fritz- Reuter Straße, zwei Baufenster mit einer Grundflächen Bebauung von 0,3 in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Ähnlich wie die angrenzenden Grundstücke der Klaus- Groth Straße. Damit die derzeitige attraktive Lage, eine solche bleibt.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

**Stellungnahme zur Einwohnerfrage für den Bau- und Planungsausschuss am 21.10.2020 zum Bebauungsplan Nr. 80 Teilbereich B**

Am 24.09.2020 wurde der Verwaltung Fragen zum Bebauungsplan Nr. 80 Teilbereich B von Fr. [redacted] (Anwohnerin des Gebiets) per E-Mail zugestellt (siehe anbei). Im Folgenden soll hierzu Stellung bezogen werden.

Die Intention der Festsetzung von einem langgezogenen Baufenster südlich der Fritz-Reuter-Straße beinhaltet, dass es den Eigentümer*innen ermöglicht wird die Entscheidung zu treffen, ob ein groß-zügiger Anbau *oder* die Errichtung eines freistehenden Baukörpers in zweiter Reihe favorisiert wird. Die Kombination beider Varianten wird aufgrund der notwendigen Abstände zwischen zwei Baukör-pern von mind. 6 Metern und der hohen überbaubaren Grundstücksfläche nicht praktikabel sein. Nur weil dort langgezogene und durchgezogene Baufenster im Entwurf vorgesehen sind bedeutet dies nicht, dass das gesamte Baugrundstück zu bebauuen ist. Ohnehin müssen stets 3 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze gewahrt werden. Bei einem Grundstück mit durchschnittlicher Größe würde dies bei einer GRZ von 0,4 bedeuten, dass entweder ein Gebäude mit 400m² Grundfläche oder zwei ein-zelne mit jeweils 200 m² errichtet werden könnten.

An dieser Stelle sollen Beispiele zur Größe von potenziellen Hauptbaukörpern aufgeführt werden und welchen Einfluss die Festsetzung der GRZ 0,4 oder auch eine Reduzierung auf 0,3 hat:

| Art des Grundstücks | Grund-stücksgröße | Max. Be-baubare Grund-stücksfläche (GRZ 0,4) | Max. be-baubare Grund-stücksfläche (bei GRZ 0,3) | Tatsächlich bebaubare Grund-stücksfläche (1 Baufens-ter) | Tatsächlich bebaubare Grund-stücksfläche (2 Baufens-ter - Ab-stand) | vorhan-dene Bebau-ung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kleines/ schmales Grundstück | 681 m² | 272m² | 204m² | 260m² | 180m² | Ca. 100m² |
| Durch-schnittliches Grundstück | 1.000 | 400m² | 300m² | 700m² → 400m² je-doch nur möglich | Ebenso | 105m² |
| Großes Grundstück | 1.350m² | 540m² | 405m² | Ca. 1.000m² → 540m² max. mög-lich | ebenso | Ca. 90m² |

Da im südlich angrenzenden Gebiet, nördlich der Klaus-Groth-Straße bereits zwei Baureihen gegeben sind, wurden dort abweichend zur Fritz-Reuter Straße zwei Baureihen festgesetzt. An dieser Stelle haben sich allerdings auch bereits zwei Baureihen manifestiert und soll durch den Bebauungsplan gestärkt werden.

Im Moment befindet sich der Bebauungsplan noch in der Vorentwurfsphase. Es wird zunächst der erste Schritt der informellen Beteiligung angestrebt. Das vorgeschlagene Maß der baulichen Nutzung stellt lediglich eine erste Diskussionsgrundlage dar. Innerhalb dieser Beteiligung wäre die gestellte

Frage zu klären, ob das Maß der baulichen Nutzung angemessen ist oder bspw. eine Reduzierung auf eine GRZ von 0,3 konfliktfreier wäre. Die vorgeschlagene Alternative, dass statt eines großen Baufensters zwei kleinere einzelne festgesetzt werden sollten wäre dann ebenfalls zu diskutieren. Allerdings würde es dem planerischen Leitgedanken entgegenstehen und die Eigentümer*innen einschränken.

Aus dem vorgeschlagenen Fall, dass zwei Baufenster mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt werden sollen würde resultieren, dass auf kleinen Grundstücken im Geltungsbereich zwei Baukörper mit je ca. 90m² errichtet werden könnten. Diese Größenordnung ist nicht mehr zeitgemäß und würde vrsl. schon frühzeitig zu Befreiungen führen. Bei durchschnittlichen großen Grundstücken würde die Größe je Gebäude ca. 150m² betragen können.

Darüber hinaus muss betont werden, dass es sich bei dem Bebauungsplan um ein Angebot zur Bebauung für die Eigentümer*innen handelt. Es ist nicht angedacht eine Bebauungsverpflichtung auszusprechen.