FD IV.2 22. Januar 2007

Über IV.0

An
B
STVV

Anfrage zur nächsten STVV des Stadtverordneten Herrn Junker bezüglich des B-Plans Nr. 67 „Am Kratt"

Zur Klarstellung vorab: Die Bebauung Am Kratt 2 entspricht sowohl in den Abmessungen dem im B-Plan 67 – 1 Änderung festgesetzten Baufenster als auch der darin geforderten Höhenabmessungen. Das Bauvorhaben wurde nach der Empfehlung des OVG vom 03.05.2006 nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt.

1. Ziel der Bebauungsplanänderung 67 – 1 war es, die max. mögliche BGF des alten Bebauungsplanes Nr. 67 von 8.500 m² für Wohnnutzung auf Baufelder neu aufzuteilen. Dabei sollte die nun zulässige Geschoßfläche das alte Maß von 8.500 m² nicht übersteigen. Anders als in sonstigen B-Planverfahren üblich wurde deshalb keine Festsetzung von Relativwerten (Grundfläche oder Geschoßfläche pro Grundstücksgröße) vorgenommen, sondern der absolute Maximalwert an Geschoßfläche insgesamt und jeweils pro Baufeld vorgegeben. Um eine gewisse Flexibilität im Rahmen der Realisierung des Baugebietes zu ermöglichen wurden darüber hinaus Festsetzungen getroffen, die einen „Austausch" der Geschoßfläche bis zu 10% ermöglichten.
   Die Anfrage des Antragstellers auf Befreiung bzw. Überschreitung der zeilenweise festgesetzten Geschoßfläche pro Zeile (jedoch Einhaltung der gesamten GF von 8500m²) wurde im zuständigen Fachausschuss entgegen der Empfehlung der Verwaltung abgelehnt.

2. Verantwortlich für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der FD IV.2 im Zusammenhang mit den Beschlüssen des BPA, UA und ggfs. Der STVV.

3. Zukünftig sollten ausschließlich grundstücksbezogene Festsetzungen (also GR bzw. GF pro Grundstücksfläche) getroffen werden, um zu vermeiden, dass der Ausgleich und die Aufteilung der Grund- und Geschoßflächen im Ermessen des Projektentwicklers/ Grundeigentümers liegt.

4. Das Oberverwaltungsgericht stellt auf Antrag Betroffener fest, ob Regelungen eines Bebauungsplanes rechtswirksam sind. Die Verantwortung für die Rechtswirksamkeit der Bebauungspläne liegt bei den Selbstverwaltungsgremien und der hauptamtlichen Verwaltung.