STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2007/155
öffentlich		
Datum 03.12.2007	Aktenzeichen IV.0	Federführend: Herr Thiele

Betreff

**Rückwärtige Bebauung der Rantzaustraße
- Bauvoranfrage Rantzaustraße 37 -**

Beratungsfolge Gremium Bau- und Planungsausschuss	Datum 19.12.2007	Berichterstatter
---	----------------------------	-------------------------

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss erteilt gemäß § 36 BauGB sein Einvernehmen zur Bauvoranfrage bezüglich der Bebauung des Grundstücks Rantzaustraße 37 mit 2 Wohngebäuden.

Sachverhalt:

Der Bau- und Planungsausschuss hat auf seiner Sitzung am 07.11.2007 die Bauvoranfrage zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wurde gebeten zu prüfen, ob wegen der Präzedenzwirkung zuvor ein B-Plan im Sinne des § 30 BauGB für das Quartier an der Rantzaustraße aufgestellt werden sollte.

Für das Gebiet an der Rantzaustraße existiert kein B-Plan im Sinne des § 30 BauGB. Die geplanten Bauvorhaben sind gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das geplante Bauvorhaben fügt sich seiner Art nach ohne Weiteres in die nähere Umgebung ein, da es – wie die baulichen Anlagen auf den angrenzenden Grundstücken bzw. im näheren Umfeld – der Wohnnutzung dienen soll. Das geplante Bauvorhaben verletzt die Nachbarn auch nicht in dem verankerten Gebot der Rücksichtnahme. Es hält – bezogen auf die Grundstücksgrenzen – die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gemäß § 6 LBO ein. Hält ein Bauvorhaben die gebotenen Abstandsflächen ein, bedeutet dies regelmäßig, dass es damit zugleich auch nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme verstößt.

Das Gebot des Einfügens selbst entfaltet keine nachbarschützende Wirkung, weil es ausschließlich den öffentlichen Belangen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung dient. Die Vorhaben fügen sich hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden sollt, in die Eigenart der näheren Umgebung ein, denn es hält sich in dem in der näheren Umgebung vorhandenen Rahmen im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes und des OVG Schleswig, Urteil vom 06.12.2001. Maßgeblich danach ist alleine die Lage der Gebäude auf dem Grundstück, nicht die Zahl der vorhandenen Baureihen. Eine eindeutige straßenseitige Bauflucht ist mit einem Abstand von 10 Meter zur Straßengrenzlinie erkennbar. Die hintere Bauflucht liegt im Mittel bei ca. 7,5 Meter zur östlichen Grundstücksgrenze. Die Nachbarbebauung wird nicht „erdrückt“, „eingemauert“ oder „abgeriegelt“. Die 2 Gebäude sind – wie die Gebäude der näheren Umgebung – ebenfalls als eingeschossige Wohngebäude mit nur einem Vollgeschoss geplant (siehe Anlage 2). Sie sind auch nicht überdimensioniert. Die Ausmaße und Lage der Gebäude fügen sich städtebaulich ein und gehen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung mit einer geplanten überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 16 % der Grundstücksfläche auch nicht über das hinaus, was das Rücksichtnahmegebot fordert. Mit ca. 500 m² entsprechen die künftigen Grundstücksflächen der heutigen üblichen Größenordnung für eine wirtschaftliche Bebauung. Die Erschließung ist gesichert. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.

Ein B-Plan im Sinne des § 30 BauGB hätte die gleiche Zielsetzung wie die Anwendung des § 34 BauGB bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise. Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen könnte sich auch nur an der vorhandene Bebauung orientieren. Ein Planungserfordernis wird durch die geplanten Bauvorhaben nicht ausgelöst.

Pepper
Bürgermeisterin

Anlagen:

1. Katasterauszug mit Gebäudestellung im Maßstab 1 : 1.000
2. Gebäudeansichten West und Ost
3. Gebäudeansichten Süd und Nord