

Beschlussvorlage

Federführende Dienststelle : **Amt für Stadtentwicklung und Umwelt**

Vorlagennummer : **Amt 61/058/2014**

Aktenzeichen : **Amt 61/Sc/Tom**

| Beratungsfolge: | |
|---------------------------------------|------------------|
| Ortsrat Ottweiler | öffentlich |
| Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschuss | nicht öffentlich |
| Stadtrat | öffentlich |

| Beratungspunkt: |
|--|
| Änderung des Bebauungsplanes "Stadtmitte", Bereich "Seilerbahn" |

| Sachverhalt: |
|---------------------|
|---------------------|

Von der Eigentümerin des Grundstückes 1198/510, Seilerbahn, wurde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Stadtmitte“ für dieses Grundstück gestellt.

Mit Baugenehmigung vom 11.9.2013 wurde von der Unteren Bauaufsichtsbehörde die Errichtung eines Gartengerätehauses genehmigt.

Die Nutzungsänderung des Gartenhauses in eine Wohnung wurde im Sanierungsausschuss vom 17.6.2014 negativ beurteilt. Einer Wohnbebauung außerhalb der überbaubaren Fläche die im Bebauungsplan „Stadtmitte“ als Grünfläche dargestellt ist, konnte nicht zugestimmt werden.

Die Grundstückseigentümerin hat nun die Änderung des Bebauungsplanes beantragt und wie folgt begründet:

- Die überbaubare Fläche sollte derart geändert werden, dass kein Doppelhaus entsteht, sondern eine Einzelhausbebauung möglich ist, die sich an den Besonnungsmöglichkeiten des Grundstückes orientiert.
- Durch die derzeitige Festlegung der bebaubaren Fläche mit einem zwingend zweigeschossigen Wohnhaus wäre der rückwärtige Garten des bestehenden Hauses Seilerbahn 2 als auch des neuen im Bebauungsplan vorgesehenen Hauses, beschattet.
- Die überbaubare Fläche sollte in der Nordostecke des Grundstückes im Bereich des bestehenden Gartenhauses liegen.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag der Eigentümerin aus folgenden Gründen zu entsprechen:

- Der bestehende Bebauungsplan wurde für diesen Bereich der Seilerbahn auf Grundlage des Standes im Jahr 1978 entwickelt. Als damaliger Gebäudebestand war lediglich das Anwesen Seilerbahn 2 vorhanden. Die unbebauten Bereiche waren durch Nutzgärten geprägt. Die Planungsidee des Bebauungsplanes griff den vorhandenen zweigeschossigen Bau auf und entwickelte sie zu zwei geplanten Doppelhäusern weiter. Des Weiteren war eine Fußwegeverbindung von der Seilerbahn zu dem Bereich hinter dem Schlosstheater

bis zum Schlossplatz vorgesehen. Die nicht von der Bebauung genutzten Flächen sollten als „Dauerkleingärten“ und „Parkanlage“ angelegt werden.

- In der Folgezeit entstand hinter der ehemaligen Post die Vermittlungsstelle der Telekom.
- In Folge der Sanierung des Schlosstheaters wurde die geplante Parkanlage in einen Parkplatz umgewandelt und um die noch freien Flächen der geplanten Grünanlage erweitert.
- Die Planungsidee eines weiteren Doppelhauses in Erweiterung zum Bestand Seilerbahn 2 wurde zugunsten der Erweiterung der Parkierungsflächen aufgegeben.
- Vom ursprünglichen Planungsansatz blieb lediglich die Erweiterung des bestehenden Hauses zu einem Doppelhaus übrig.
- In der Folgezeit sind im rückwärtigen Teil der Herrengartenstraße und des Herrengartenplatzes noch weitere Nebengebäude hinzugekommen.
- Durch die ungünstige Lage zur Hauptbesonnung sind die rückwärtigen Bereiche des bestehenden Gebäudes Seilerbahn 2 und der noch freien Parzelle 1198/510 bei einer Fortführung der zweigeschossigen Bebauung der Seilerbahn für viele Stunden des Tages beschattet.
- Auch sieht der bestehende Bebauungsplan eine Grundstücksfront für das geplante Doppelhaus in Richtung Herrengartenstraße von ca. 27,50 m vor, die sich aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse nicht realisieren lässt.
Bei Beibehaltung der Gartengrundstücke der Anwesen Herrengartenstraße 3 – 7 verbleibt für das freie Grundstück lediglich eine Frontbreite von ca.14 m. Damit ist ein Ausweichen auf besonnte Grundstücksflächen für z.B. eine Terrasse im rückwärtigen Bereich nur schwer möglich .
- Durch die geringe Vorgartentiefe von ca. 4,50 m lässt sich ein Terrassenbereich im besonnten Vorgarten nur schwerlich einrichten.

Zusammenfassend empfiehlt die Verwaltung, der beantragten Bebauungsplanänderung zuzustimmen, da durch Wegfall des Baurechts des im B-Plan vorgesehenen Doppelhauses und durch Neufestsetzung einer überbaubaren Fläche im Bereich des bestehenden Gartenhauses und seiner Nutzung als Wohnhaus kein „Planungsschaden“ entsteht.

Die Planungsideen der sich zum Schlosstheater anschließenden Bereiche können durch die eingetretenen Nutzungen nicht mehr verwirklicht werden.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Seilerbahn ist durch die bestehende Bebauung ebenso kein einheitliches Bebauungsbild entlang der Seilerbahn zu erreichen was beim Blick auf ein aktuelles Luftbild erhärtet wird.

Eine weitere Bebauung auf der Parzelle 1198/510 ist durch Wegfall des Doppelhauses nicht mehr möglich.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsrat Ottweiler-Zentral und Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat _____, den Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes zu fassen und beauftragt die Verwaltung mit dem Abschluss eines baulichen Vertrages mit der Grundstückseigentümerin einen Entwurf zur Bebauungsplanänderung vorzubereiten.

Anlagenverzeichnis:

Aktuelles Luftbild
Auszug aus Bebauungsplan „Stadtmitte“

