

Welche Möglichkeiten sieht die Stadtverwaltung, im Planbereich des Bebauungsplanes 29 - zumindest in Teilbereichen – Wohnbebauung zuzulassen?

Beantwortung:

Der B-Plan Nr. 29 ist bisher nicht rechtskräftig. Das Verfahren scheiterte an der Nichtdurchführbarkeit des notwendigen Umlegungsverfahrens, ohne das eine städtebaulich geordnete Ansiedlung von Gewerbe kaum möglich ist.

Die Stadtverwaltung beabsichtigt, diesen B-Plan aufzuheben.

Dem Wunsch der Bürger, sich in diesem Bereich anzusiedeln, ist die Stadtverwaltung in der Weise nachgekommen, dass eine Vielzahl von Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser entlang der Alfred-Reinhardt-Straße (Südostseite) im Außenbereich nach § 35 BauGB als Sonderlösung erteilt wurden.

Für alle weiteren Flächen, südöstlich liegend, wäre ein neues B-Plan - Verfahren erforderlich. Da sich B-Pläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen, wäre die Änderung des FNP von der Nutzungsart Gewerbe in die Nutzungsart Wohnen unumgänglich.

Vor dem Hintergrund des Überhanges an Wohnraum und inzwischen auch des Überhanges an erschlossenen Baugrundstücken für Einfamilienhäuser wäre es sinnvoll, Wohnbauflächen aus dem FNP herauszunehmen. Schadensersatzansprüche der betroffenen Grundstückseigentümer wären jedoch nicht auszuschließen.

Deshalb wurde mit dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen eine Prioritätenliste, welche Standorte mittelfristig entwickelt werden könnten, beschlossen.

Die Änderung des FNP von Gewerbenutzung in Wohnnutzung im Bereich Alfred-Reinhardt-Straße würde diesem Beschluss konträr gegenüberstehen.

Ein weiterer Aspekt, den es zu bedenken gibt, ist der Grund der offensichtlich momentanen Beliebtheit des Standortes. Die Grundstücke können preiswert angeboten werden, weil sie durch die vorhandene Alfred-Reinhardt-Straße erschlossen sind.

Für alle weiteren Grundstücke müsste die Erschließung hergestellt werden. Da die abwasserseitige Erschließung in diesem Gebiet problematisch ist, muss mit überproportional hohen Erschließungskosten gerechnet werden.

Die Grundstücke wären dann nicht mehr preiswerter als in anderen neuerschlossenen Wohngebieten

Zusammenfassend empfiehlt die Stadtverwaltung aus den o. g. Gründen, kein neues Wohngebiet zu eröffnen.

gez. Eberhard Doege
Beigeordneter