

Von: Johanna Rath <johanna.rath@gmx.de>

Gesendet: Montag, 16. September 2019 10:14

An: Herzog, Klaus <klaus.herzog@aschaffenburg.de>

Betreff: Plenum 16.9.2019 TOP 21 Bebauungspläne am Godesberg

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

zum Tagesordnungspunkt 21 im heutigen Plenum "Aufstellung von 3 Bebauungsplänen für den Bereich des Godelsbergs zwischen Bismarckallee und Ludwigsallee" auf Antrag der KI Fraktion:

Die Anträge der KI vom 27.3.2019 und vom 25.6.2019, wurde bekanntlich aufgrund des Antrags der CSU- Fraktion vom 24.6.2019 vertagt, da der CSU Ortsverband Ost im Zeitraum Juni/Juli eine Umfrage zum Thema "Bebauungspläne am Godelsberg" im betroffenen Bereich bei den Anwohnern durchgeführt hat.

Die Umfrage zum Thema "Bebauungspläne am Godelsberg" und "derzeitige Genehmigungspraxis" ist zwischenzeitlich mit folgendem Ergebnis ausgewertet.

Von den befragten Anwohnern und Grundstückseigentümern waren etwa die Hälfte der Befragten gegen Bebauungspläne und die andere Hälfte für das Aufstellen von Bebauungsplänen.

Unabhängig von der Frage, ob Bebauungspläne aufgestellt werden sollten oder nicht, waren jedoch alle der Befragten- bis auf eine Ausnahme- gegen die derzeitige Genehmigungspraxis, d.h. gegen die bislang erfolgte Nahverdichtung. Die Befragten haben sich insbesondere für den Erhalt des Gebietscharakters, d.h. für eine Bebauung mit Ein- und einzelnen Mehrfamilienhäusern, die den Erhalt der Gärten und der Grünflächen beibehält, ausgesprochen. Sämtliche Befragte waren gegen die volle Auslastung der Grundstücke mit überdimensionierten Gebäudevolumen und die Bebauung in 2. Reihe.

Das entspricht auch dem Meinungsbild, das man erhält, wenn man mit den Anwohnern und Eigentümern der Grundstücke ins Gespräch kommt (s. der Verwaltung vorliegende Unterschriftenliste der Initiative gegen die geplanten "Yorkvillen" mit über 40 Wohneinheiten bei voller Grundstücksauslastung)

Dies sind im Wesentlichen auch die Ziele, die zum Antrag der KI vom 27.3.2019 und 25.6.2019 geführt haben.

Mit dem Beschlussvorschlag der Verwaltung vom 16.9.019 (bzw. vom 24.6.2019) wird dem in keinsten Weise Rechnung getragen, auch wenn dort die Verhinderung übermäßiger Gebäudevolumen als Ziel ausdrücklich genannt ist.

Dies ergibt sich aus folgendem:

Derzeit bestehen für die in der Beschlussvorlage genannten Gebiete keine Bebauungspläne, d.h. die Bauvorhaben sind nach dem sogenannten Einfügungsgebot zu beurteilen (unbeplanter Innenbereich, § 34 BauGB).

Die Verwaltung schlägt mit ihrer Beschlussvorlage **einfache** Bebauungspläne vor (§ 30 Abs. 3 BauGB). Soweit diese keine Festsetzungen enthalten, richtet sich die Beurteilung der Bauvorhaben im Wesentlichen wiederum nach § 34 BauGB wie beim unbeplanten Innenbereich.

Wenn man das Umfrageergebnis Ernst nimmt, müssten im Falle der Entscheidung für Bebauungspläne folgende Regelungen darin getroffen werden: **entsprechende Festlegung des Grenzabstandes, Geschossflächenzahl (GFZ) maximal 0,6, Grundflächenzahl 0,25 bis 0,3/0,4, Traufhöhe für maximal 3 Geschosse, Baumschutz für bestehende große straßenseitige Bäume und Zielvorgabe keine Verdichtung nach der jüngsten Genehmigungspraxis.**

Die Beschlussvorlage läßt nach der Formulierung den Rückschluss zu, dass dies eben gerade nicht beabsichtigt ist, da lediglich einfache Bebauungspläne vorgeschlagen werden.

Ziel kann es daher im Sinne des Antrags der KI, dem in der Beschlussvorlage vom 16.9.2019 bzw. 24.6.2019 genannten Ziel (Verhinderung übermäßiger Gebäudevolumen) und insbesondere im Hinblick auf das Umfrageergebnis im betroffenen Gebiet nur sein, - falls die Entscheidung für Bebauungspläne getroffen wird- dass **qualifizierte Bebauungspläne** erlassen werden. Qualifizierte Bebauungspläne liegen gem. § 30 Abs.1 BauGB dann vor, wenn mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen genannt sind (s.o.).

Bei einfachen Bebauungsplänen, die die Beschlussvorlage vorsieht, ist dies gerade nicht der Fall.

Soweit die Beschlussvorlage davon spricht, dass durch die Aufstellung von einfachen Bebauungsplänen mit Verzicht auf die GFZ sich die Frage nach den Kosten, die durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zusätzlich auf alle Grundstückseigentümer zukommen könnten, erübrigt, mag das zwar sein, jedoch könnte man sich unter diesem Aspekt die Aufstellung von Bebauungsplänen dann sparen, weil sie keinen Mehrertrag zur jetzigen Situation und der Beurteilungssituation von Bauvorhaben, gerade im Hinblick auf die Anliegen der Anwohner bringen.

Soweit die Stadt Aschaffenburg nach begründeter Auffassung der CSU- Fraktion nach jetziger geltender Lage im unbepflanzten Innenbereich die Vorhaben nach dem Einfügungsgebot i.S.d. § 34 BauGB konsequent und nach der baurechtlichen Vorgaben beurteilen würde, könnten die überdimensionierten Gebäudevolumen auch ohne beabsichtigte "einfache Bebauungspläne" verhindert werden. Daher wurde mit dem Vertagungsantrag der CSU Fraktion vom 20.6.2019 der begründete Rückschluss gezogen, dass die teilweise bereits genehmigten Bauvorhaben mit überdimensionierten Gebäudevolumen und voller Grundstücksauslastung gerade gewollt sind und Nahverdichtung das Ziel ist. Dies hätte zur Folge, dass der Gebietscharakter eines der noch schönsten Wohnviertel Aschaffenburgs und die Grünflächen nebst dem vorhandenen Baumbestand auf Sicht weitestgehend verschwinden werden.

Insoweit ist es auch nicht zutreffend, dass sich der allergrößte Teil der derzeitigen Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen, wenn man konsequent nach den Vorgaben des § 34 BauGB beurteilen würde. Es handelt sich gerade um die Vorhaben mit voller Grundstücksauslastung, die sich eben nicht in das Gebiet einfügen. Der Beschluss einer Veränderungssperre ist daher unerlässlich, wenn der Erlass von Bebauungsplänen beschlossen werden sollte.

Die CSU- Fraktion ist aus oben genannten Gründen für die konsequente Beurteilung der Bauvorhaben nach dem sogenannten Einfügungsgebot und grundsätzlich gegen das Aufstellen von Bebauungsplänen.

Falls allerdings die Entscheidung für das Aufstellen von Bebauungsplänen getroffen wird, beantragt die CSU- Fraktion vorsorglich

1. die Beschlussvorlage dahingehend abzuändern, dass sogenannte qualifizierte Bebauungspläne erlassen werden, die die oben genannten Regelungen hinsichtlich GFZ und GRZ etc. vorsehen bzw. zum Ziel haben und

2. konsequenterweise dann gleichzeitig eine Veränderungssperre i.S.d. § 14 BauGB für die einzelnen Geltungsbereiche beschlossen wird.

für die CSU Fraktion
Johanna Rath