

Ansatz zum weiteren Vorgehen bei der Erarbeitung des 5. Planentwurfes für das Gebiet „Zwätzen-Nord“

Zusammen mit der Rücknahme des 4. Planentwurfs hat der Stadtrat am 07.06.2017 beschlossen, den OB zu beauftragen, unter Einbindung von Ortsteilrat Zwätzen und Stadtrat einen neuen Entwurf für den B-Plan so zeitnah zu erstellen, dass er noch 2017 ausgelegt werden kann. Dabei sei das Interesse der Stadt (Schaffung von Wohnraum) in Einklang zu bringen mit den Belangen der dort bereits Wohnenden (Einfügung ins Bestehende).

Nachdem der im Stadtratsbeschluss vom 07.06.2017 vorgegebene Zeithorizont für die Erstellung eines 5. Planentwurfes bereits deutlich überschritten wurde, sollen nunmehr alle Möglichkeiten zur Vermeidung eines weiteren Zeitverzuges bei der Realisierung des Wohngebietes „Zwätzen-Nord“ ausgeschöpft werden:

1. Für das Gebiet A (vgl. beigefügte Lageskizze) wird die Arbeit am 5. Planentwurf entsprechend den in der 4. Sitzung der Koordinierungsgruppe am 27.02.2018 unter TOP 5 erörterten Varianten (Vorzugsvariante) forciert. Ziel ist eine optimale städtebauliche Lösung.
2. Für die bereits vollständig bzw. weitgehend bebauten Teile des Bebauungsplanes „Zwätzen-Nord“ wird auf weitere städtebauliche Planungen verzichtet. Diese Teile werden aus dem Geltungsbereich ausgegliedert (siehe Lageskizze, Fläche B).
 - Begründung:
 - In den vollständig bzw. weitgehend bebauten Teilen des Plangebietes ist bereits ausreichend Bebauung vorhanden, um Baugesuche nach § 34 BauGB prüfen zu können.
 - Ist ein Bauvorhaben bereits nach § 34 BauGB zulässig, besteht ein Rechtsanspruch auf Genehmigung.
3. Für das noch unbebaute Areal an der Nordseite der Hegelstraße (siehe Lageskizze, Fläche C) wird auf weitere städtebauliche Planungen verzichtet.
 - Begründung:
 - Grundsätzlich sind Baugesuche in Gebieten mit laufendem Bebauungsplanverfahren nach den §§ 33, 34 und 35 BauGB zu prüfen.
 - Ist ein Bauvorhaben bereits nach § 34 BauGB zulässig, besteht ein Rechtsanspruch auf Genehmigung.
 - Das relativ kleine Areal an der Hegelstraße ist bereits erschlossen und von ausreichend Bebauung umgeben, um Baugesuche nach § 34 BauGB prüfen und bescheiden zu können.
4. Der Teilbereich Joachim-Darjes-Straße (siehe Lageskizze, Fläche D) soll in derselben Verfahrensweise verwirklicht werden wie alle bisher im Plangebiet errichteten Gebäude. Hierbei erfolgten Erschließung und Bebauung gemäß § 33 BauGB. Im betreffenden Areal ist gemäß 3. Planentwurf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern geplant. Die Firma Drösel wird hierfür einen Bauantrag stellen und mit der Stadt einen Erschließungsvertrag abschließen.

Anlage

Lageskizze