

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Thilo Kleibauer (CDU) vom 31.01.25

und Antwort des Senats

Betr.: Bebauung in der Straße Buckhorn – will das Bezirksamt erneut mit Abweichungen vom bestehenden Bebauungsplan massive Veränderungen der gewachsenen städtebaulichen Struktur genehmigen? (II)

Einleitung für die Fragen:

Immer wieder sorgt die Genehmigungspraxis bei Bauanträgen in den Wald-dörfern für großes Unverständnis vor Ort. Viele Neubauten gehen mit Abweichungen von den zugrundeliegenden Bebauungsplänen deutlich über eine maßvolle Nachverdichtung hinaus. Dadurch ergeben sich massive Veränderungen des städtebaulichen Charakters in gewachsenen Wohnstraßen. In diesem Zusammenhang wird derzeit auch die geplante Bebauung der Grundstücke Buckhorn 51 und 53 (ehemalige Flurstücke 4904 und 4905, jetzt Flurstück 8422 in Volksdorf) diskutiert. Der Bebauungsplan Volksdorf 12 gibt an dieser Stelle eine Geschossflächenzahl (GFZ) sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von jeweils 0,25 vor, wodurch sich eine aufgelockerte und niedrig-geschossige Bebauung im Bestand ergibt.

In der Drs. 22/14699 ging es bereits um das laufende Genehmigungsverfahren an dieser Stelle. Nun hat das Bezirksamt offenbar die Bebauung mit einer mas-siven Überschreitung der festgelegten GFZ genehmigt.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Im Dezember 2024 wurde für die Grundstücke Buckhorn 51-53 ein Einzelhaus mit sie-ben Wohneinheiten genehmigt.

Es wurde eine planungsrechtliche Befreiung von der festgesetzten Bauweise „Reihen-haus“ erteilt, da diese städtebaulich vertretbar ist und den Zielen des Bebauungsplans nicht entgegensteht.

Weiterhin wurde eine planungsrechtliche Befreiung für das Überschreiten der zuläs-sigen Geschossflächenzahl von 0,25 um 0,38 auf 0,63 erteilt. Auch diese ist städtebaulich vertretbar und steht den Zielen des Bebauungsplanes ebenfalls nicht entgegen.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

Frage 1: *Welche Genehmigungen wurden wann genau für welche Baukörper mit welcher Wohneinheitenanzahl für die Grundstücke Buckhorn 51-53 genehmigt?*

Frage 2: *Welche Befreiungen, Abweichungen und Ausnahmen von den Vor-gaben des Bebauungsplans wurden im Zuge der Baugenehmigung im Einzelnen aus welchen Gründen erteilt?*

Frage 3: *Wie hoch ist die Geschossflächenzahl (GFZ) für die genehmigte Bebauung und in welchem Ausmaß überschreitet die GFZ die Festsetzungen des Bebauungsplans?*

Antwort zu Fragen 1, 2 und 3:

Siehe Vorbemerkung.

Frage 4: *Warum genau ist aus Sicht der zuständigen Stellen eine solche Überschreitung städtebaulich vertretbar?*

Antwort zu Frage 4:

Durch die beantragte Bebauung werden weder Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse, noch zur zulässigen Grundflächenzahl überschritten. Ebenso überschreitet die Länge des Baukörpers im Hochbau nicht die Gesamtlänge, die plangemäße Reihenhäuser als Hausgruppe innerhalb des Baufeldes erreichen könnten. Auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen sind die Befreiungen zur Geschossflächenzahl und Bauweise mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

Frage 5: *Gibt es in der Bestandsbebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Volksdorf 12 Überschreitungen der GFZ in einer ähnlichen Größe?*

Wenn ja, auf welchen Flurstücken?

Antwort zu Frage 5:

Bei den Bestandsreihenhäusern liegen in den Bauakten zu den Genehmigungen keine GRZ- oder GFZ-Berechnungen vor. Die Bestandsgebäude in der Straße Buckhorn entsprechen der Ausweisung des Bebauungsplans Volksdorf 12. In der Straße Buckhorn sind Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) nicht im Bebauungsplan ausgewiesen.

Frage 6: *Entspricht es dem Ziel und den Festsetzungen des Bebauungsplans Volksdorf 12 längere Baukörper mit einer durchgehenden Gebäudehöhe von rund 9 Metern zu errichten?*

Wenn ja, woraus ergibt sich dies im Einzelnen?

Antwort zu Frage 6:

Hinsichtlich der Gebäudehöhe werden keine Planfestsetzungen überschritten; ebenso überschreitet die Länge des Baukörpers im Hochbau nicht die Gesamtlänge, die plangemäße Reihenhäuser als Hausgruppe innerhalb des Baufeldes erreichen könnten.

Im Übrigen siehe Antwort zu 4.

Frage 7: *Werden durch einen solchen Baukörper in einem Gebiet, für das eine GFZ von 0,25 festgesetzt wurde, nachbarliche Belange berührt?*

Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu Frage 7:

Nein. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ oder GFZ) begründet regelmäßig kein nachbarliches Austauschverhältnis. Das Bauvorhaben verstößt weder gegen nachbarschützende Vorschriften des Bauordnungsrechtes noch gegen nachbarschützende Vorschriften des Bauplanungsrechtes einschließlich des Gebotes der Rücksichtnahme.

Frage 8: *Fand vor Erteilung der Befreiungen im Baugenehmigungsverfahren eine nachbarliche Beteiligung der Eigentümer angrenzender oder betroffener Grundstücke statt?*

Wenn ja, wann und in welcher Form?

Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu Frage 8:

Nein. Es waren keine nachbarlichen Belange betroffen.