

Betreff:

Wohnraumverdichtung in Stöckheim

Organisationseinheit:

Dezernat III
60 Fachbereich Bauordnung und Brandschutz

Datum:

09.08.2017

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 211 Stöckheim-Leiferde (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

01.06.2017

Status

Ö

Zur Anfrage der SPD-Fraktion vom 18.05.2017 (17-04648, wird wie folgt Stellung genommen:

Zu Frage 1:

Bei der aktuell angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt werden Wohnbauprojekte in Form der Nachverdichtung neben gezielt geplanten Groß-Projekten innerhalb des Stadtgebietes auch als einzelne kleine Projekte von privaten Investoren oder kleinen Bauunternehmen durchgeführt. Dies ist nicht nur auf den Stadtteil Stöckheim beschränkt, sondern stadtweit zu beobachten. Grundsätzlich sollen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Auf das Verhalten von Investoren oder potentiellen Bauherren im Hinblick auf die Akquirierung von Grundstücken hat die Verwaltung allerdings keinen Einfluss.

Zu Frage 2:

Der planungsrechtliche Sachverhalt zu den einzelnen Baugrundstücken ist sehr unterschiedlich. Zum Teil handelt es sich um Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 Baugesetzbuch, unbeplanter Innenbereich), zum Teil aber auch um Flächen innerhalb von Bebauungsplänen.

Zu Frage 3:

Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sind planungsrechtlich zulässig, wenn sie sich unter anderem nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Sofern diese Kriterien eingehalten sind, ist davon auszugehen, dass auch nachbarschaftliche Belange in ausreichendem Maße berücksichtigt werden. Gestalterische Auflagen lassen sich nur umsetzen, wenn in der näheren Umgebung ein homogenes besonders schützenswertes Ortsbild vorhanden ist und das Neubauprojekt grob davon abweicht. Dieser Tatbestand ist vielfach nicht gegeben.

Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes sind planungsrechtlich zulässig, wenn sie die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten. Gestalterische Auflagen sind nur dann durchzusetzen, wenn zusätzlich zum Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift anzuwenden ist.

Für beide planungsrechtlichen Beurteilungen sind auch nachbarschützende Vorschriften zu beachten.

Leuer

Anlage/n:

