

Sachstand Bebauungsplan Nr. 4-07 „Hornweg“ in Schillerslage  
Zeichnerische Erläuterungen zur Mitteilungsvorlage M 2021 1574



# Vorgeschichte:



Folie 2

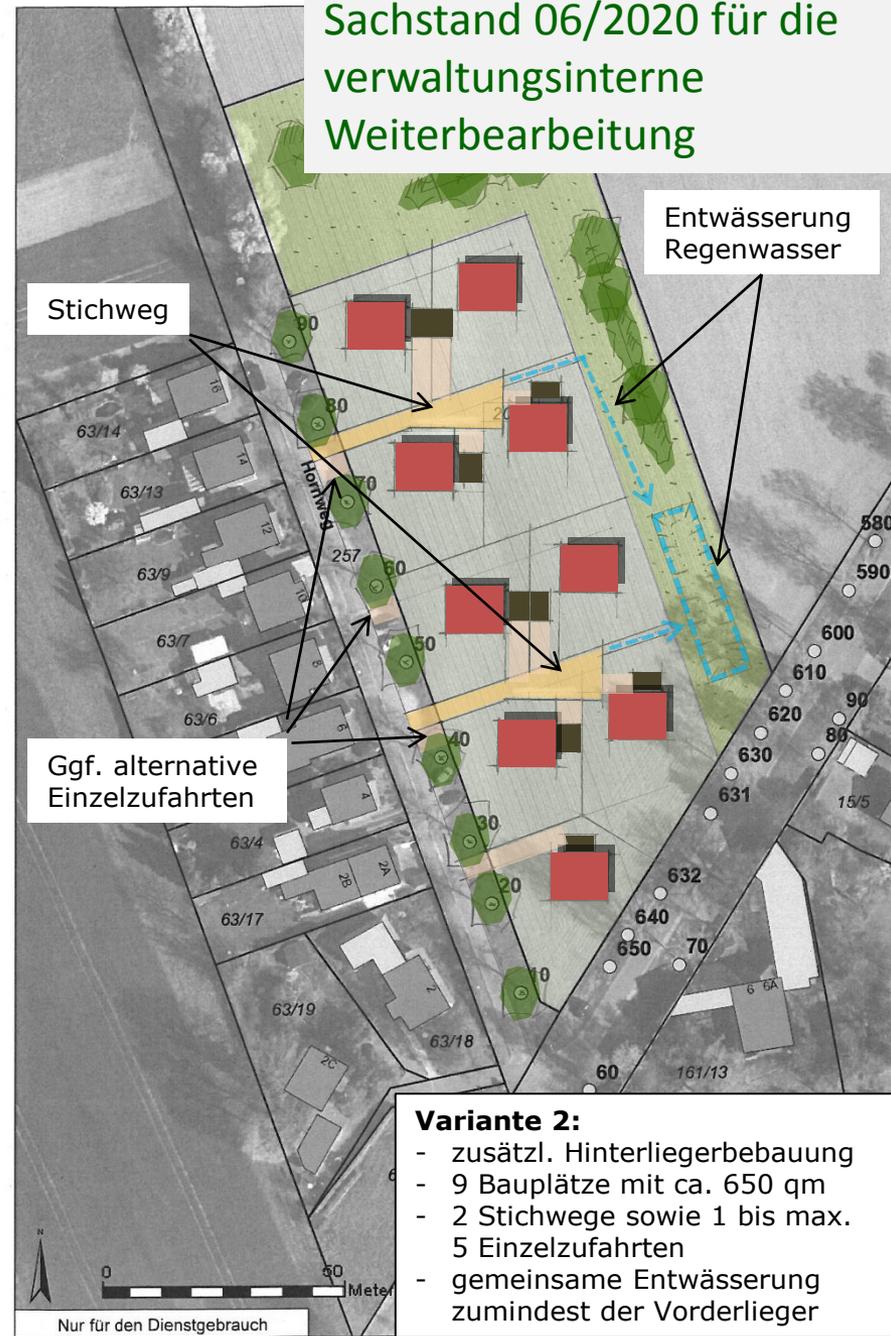
# Sachstand 11/2019; vorgestellt im Ortsrat am 28.11.2019



# Vorgeschichte:



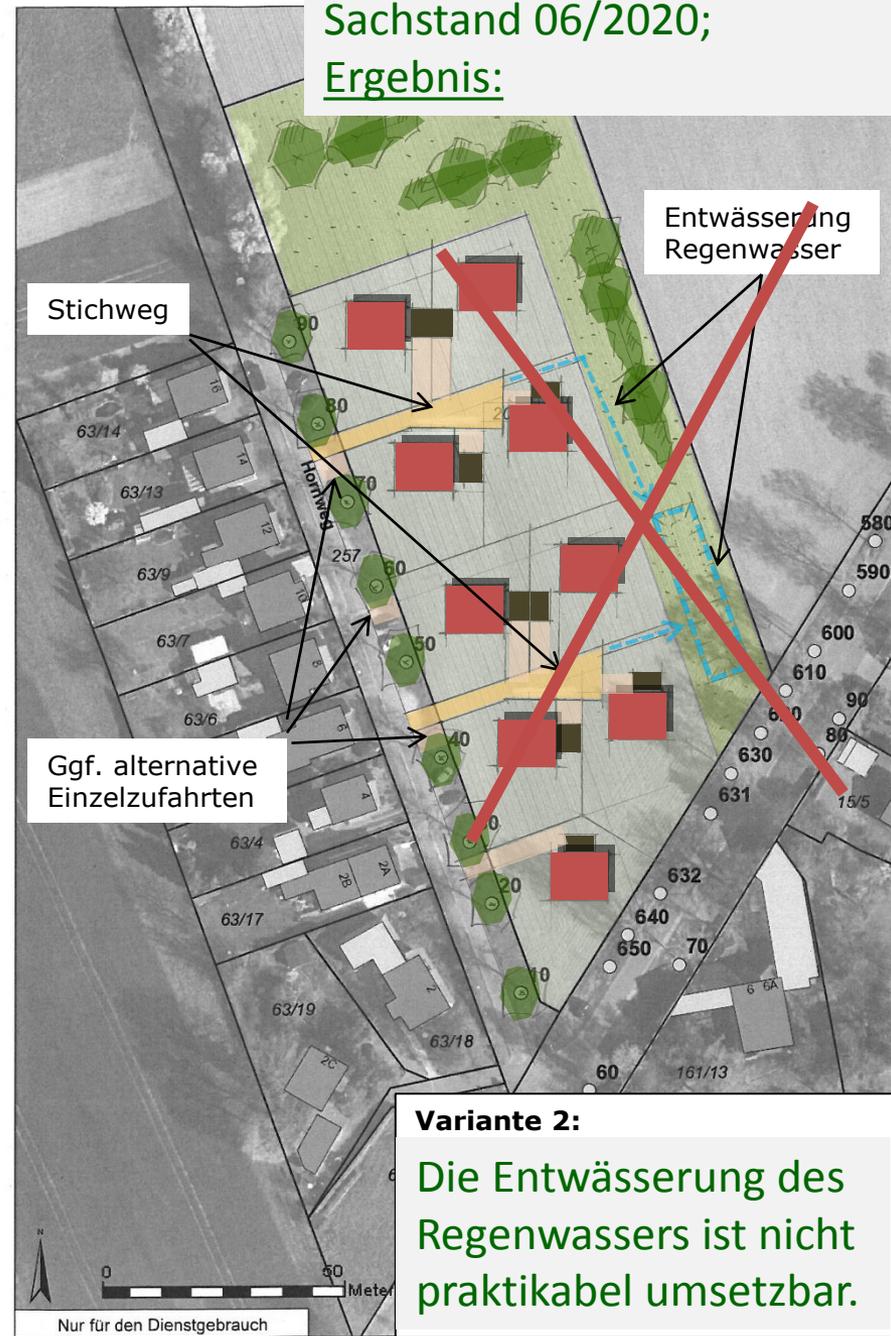
# Sachstand 06/2020 für die verwaltungsinterne Weiterbearbeitung



# Vorgeschichte:



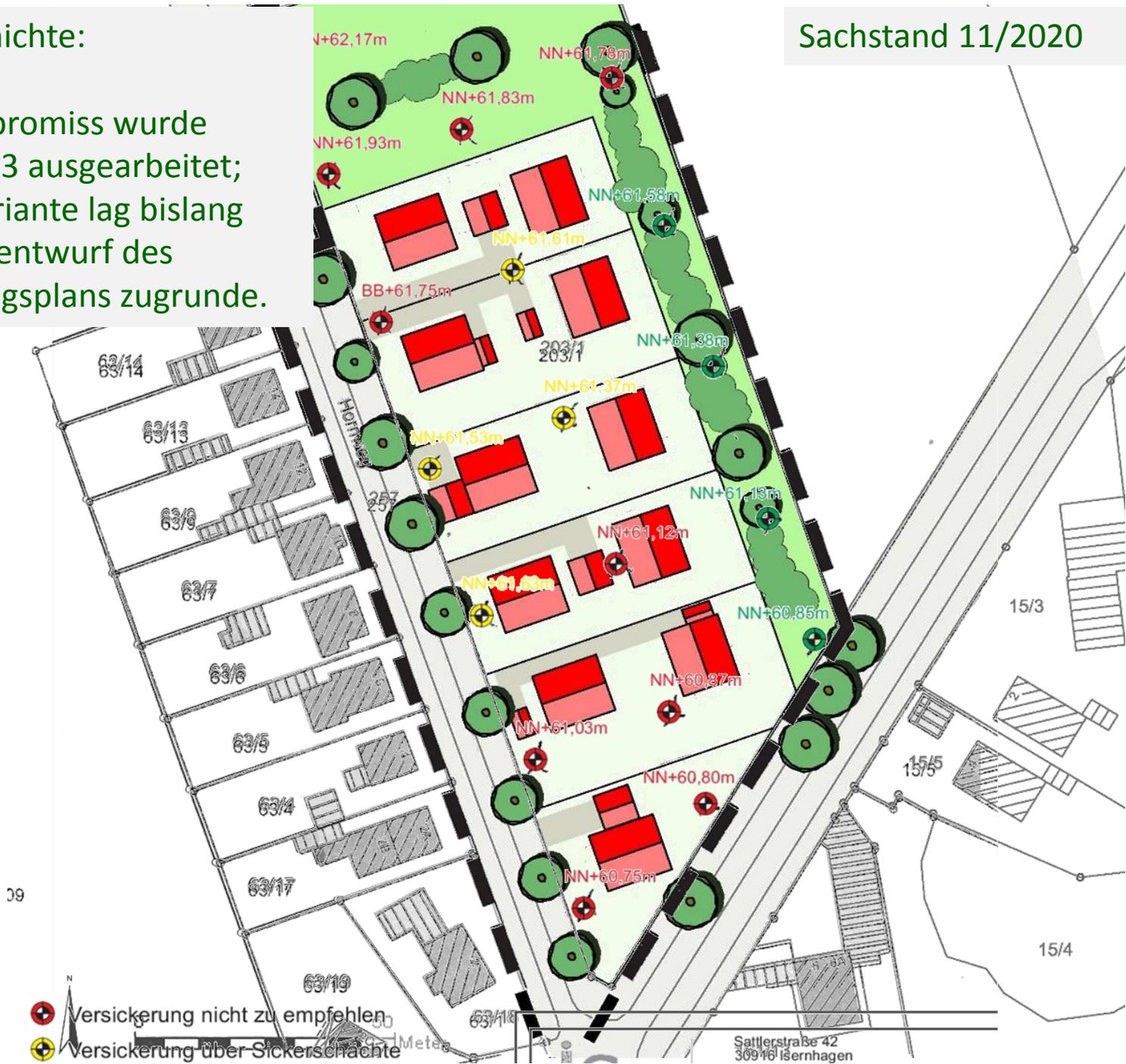
# Sachstand 06/2020; Ergebnis:



## Vorgeschichte:

Als Kompromiss wurde Variante 3 ausgearbeitet; diese Variante lag bislang dem Vorentwurf des Bebauungsplans zugrunde.

Sachstand 11/2020



# Aktueller Sachstand (M 2021 1574, Seite 2, 2. Absatz)

Seite 2 der Vorlage Nr.: M 2021 1574

## Aktueller Sachstand:

Per Beschlussvorlage BV 2020 1438 wurde über den Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 4-07 „Hornweg“ beraten. Anschließend erfolgte auf der Basis dieses Vorentwurfs die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Dem Vorentwurf liegt das städtebauliche Konzept Variante 3 zugrunde. Dieses sieht eine zweireihige Bebauung parallel zum Hornweg (Vorder- und Hinterlieger) auf großen und tiefen Grundstücken vor (je ca. 1.300 qm), die jeweils mit 2 Gebäuden bebaut und zu einem späteren Zeitpunkt auch geteilt werden könnten. Hintergrund für dieses Konzept waren die durch ungünstige Bodenverhältnisse verursachten Probleme bei der Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Vorderlieger, die dadurch gelöst werden sollten, dass die Niederschlagswasserbeseitigung der Vorderlieger auf den Flächen der Hinterlieger erfolgt. Das Konzept war aber noch nicht abschließend abgestimmt, und es wurden aus dem politischen Raum zunehmend Änderungswünsche dahingehend kommuniziert, dass von vorneherein kleinere Grundstücke geplant werden sollten.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind zahlreiche Stellungnahmen der Behörden eingegangen, zuletzt am 10.03.2021. Am 26.03.2021 erfolgte vor dem Hintergrund des o.g. Sachverhalts eine ausführliche verwaltungsinterne fachliche Beratung sowohl zu diesen Stellungnahmen als auch zum städtebaulichen Konzept.

Folgendes sind die vorläufigen Ergebnisse:

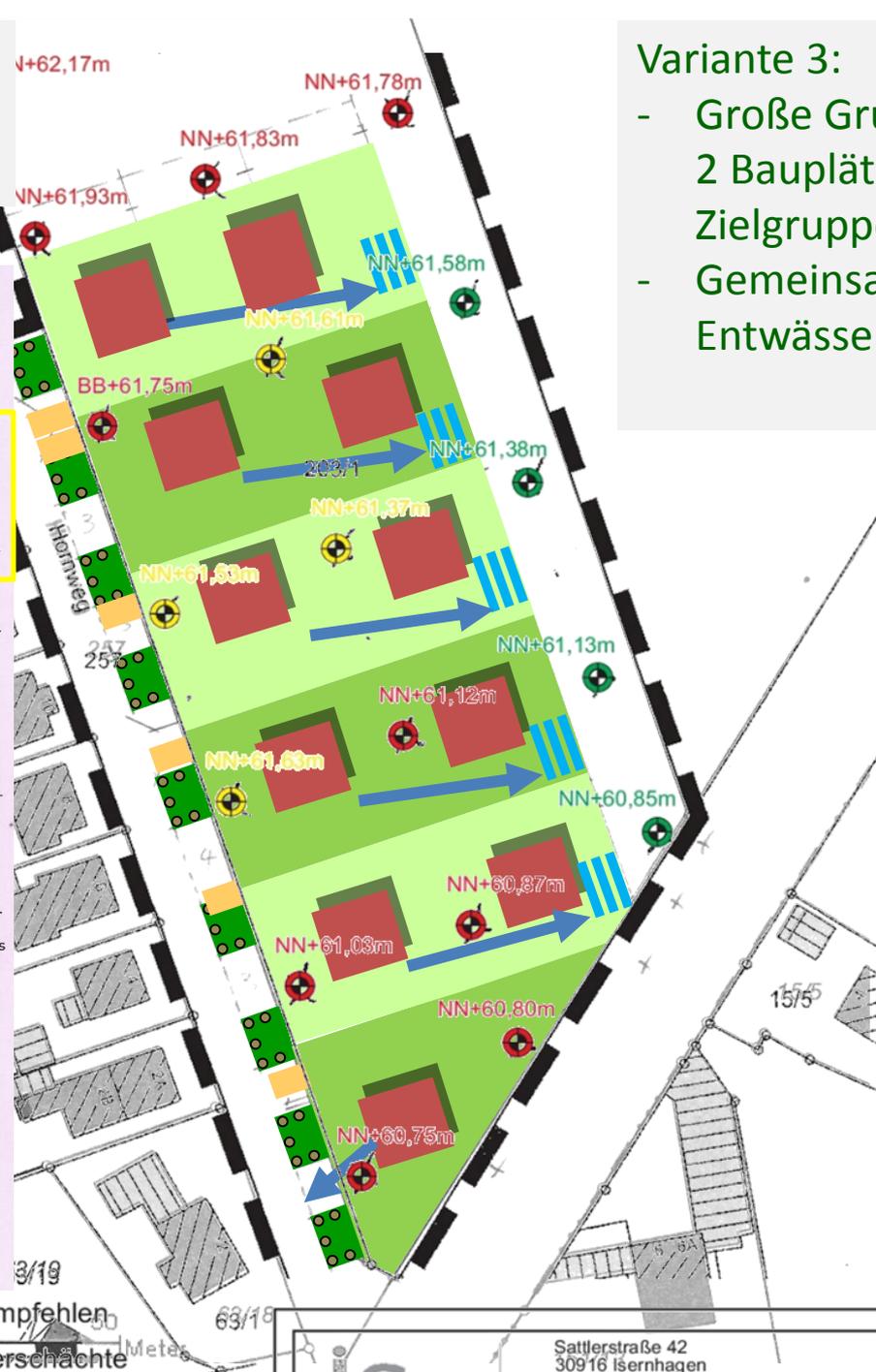
- Die bislang vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers der Vorderlieger auf den Flächen der Hinterlieger ist eigentumsrechtlich schwierig.
- Eine als Alternative hierzu angedachte Versickerung des Niederschlagswassers jenseits der Hinterliegerbebauung (östlich, zum Feldrand hin) in Form von Versickerungsmulden verursacht einen unangemessen hohen städtischen Herstellungs- und Unterhaltungsaufwand. Dies betrifft weniger die dann sinnvolle Anlage von gemeinsamen Erschließungstischen (wodurch auch gleichzeitig die in der Bezugsvorlage F 2021 1485 angesprochene Teilung der Grundstücke ermöglicht würde), sondern vielmehr die Versickerungsmulde und die entsprechend erforderlichen Leitungen.
- Stattdessen wurde geprüft, ob eine gedrosselte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Vorderliegergrundstücken in den vorhandenen Kanal im Hornweg möglich sein könnte. Aufgrund der begrenzten Kapazitäten dieses Kanals ist dies äußerst schwierig. Der technische und finanzielle Aufwand für die jeweiligen Eigentümer wäre unverhältnismäßig hoch.

In der Folge hat die abschließende Prüfung der erforderlichen ordnungsgemäßen Beseitigung des Niederschlagswassers ergeben, dass diese in Variante 3 nur mit unvermeidbarem finanziellen Aufwand entweder für die Grundstückseigentümer oder für die öffentliche Hand gewährleistet ist.

Zudem hat sich herausgestellt, dass der bislang vorgesehene Erhalt der vorhandenen Bäume im Hornweg nur möglich ist, wenn die entsprechenden Schutzbereiche erheblich vergrößert werden (bislang vorgesehen: je 2 Meter beidseits der Stammmitte, jetzt erforderlich: mindestens je 4 Meter beidseits der Stammmitte). In der Folge ergeben sich erhebliche Einschränkungen sowohl in Bezug auf die Anordnung der jeweiligen Grundstückszufahrten als auch in Bezug auf das bislang praktizierte Parken der Anlieger zwischen den Bäumen.

## Variante 3:

- Große Grundstücke mit je 2 Bauplätzen für spezielle Zielgruppen
- Gemeinsames Entwässerungskonzept



# Aktueller Sachstand (M 2021 1574, Seite 2, 4. Absatz, 1. Spiegelstrich)

Seite 2 der Vorlage Nr.: **M 2021 1574**

## Aktueller Sachstand:

Per Beschlussvorlage BV 2020 1438 wurde über den Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 4-07 „Hornweg“ beraten. Anschließend erfolgte auf der Basis dieses Vorentwurfs die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Dem Vorentwurf liegt das städtebauliche Konzept Variante 3 zugrunde. Dieses sieht eine zweireihige Bebauung parallel zum Hornweg (Vorder- und Hinterlieger) auf großen und tiefen Grundstücken vor (je ca. 1.300 qm), die jeweils mit 2 Gebäuden bebaut und zu einem späteren Zeitpunkt auch geteilt werden könnten. Hintergrund für dieses Konzept waren die durch ungünstige Bodenverhältnisse verursachten Probleme bei der Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Vorderlieger, die dadurch gelöst werden sollten, dass die Niederschlagswasserbeseitigung der Vorderlieger auf den Flächen der Hinterlieger erfolgt. Das Konzept war aber noch nicht abschließend abgestimmt, und es wurden aus dem politischen Raum zunehmend Änderungswünsche dahingehend kommuniziert, dass von vorneherein kleinere Grundstücke geplant werden sollten.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind zahlreiche Stellungnahmen der Behörden eingegangen, zuletzt am 10.03.2021. Am 26.03.2021 erfolgte vor dem Hintergrund des o.g. Sachverhalts eine ausführliche verwaltungsinterne fachliche Beratung sowohl zu diesen Stellungnahmen als auch zum städtebaulichen Konzept.

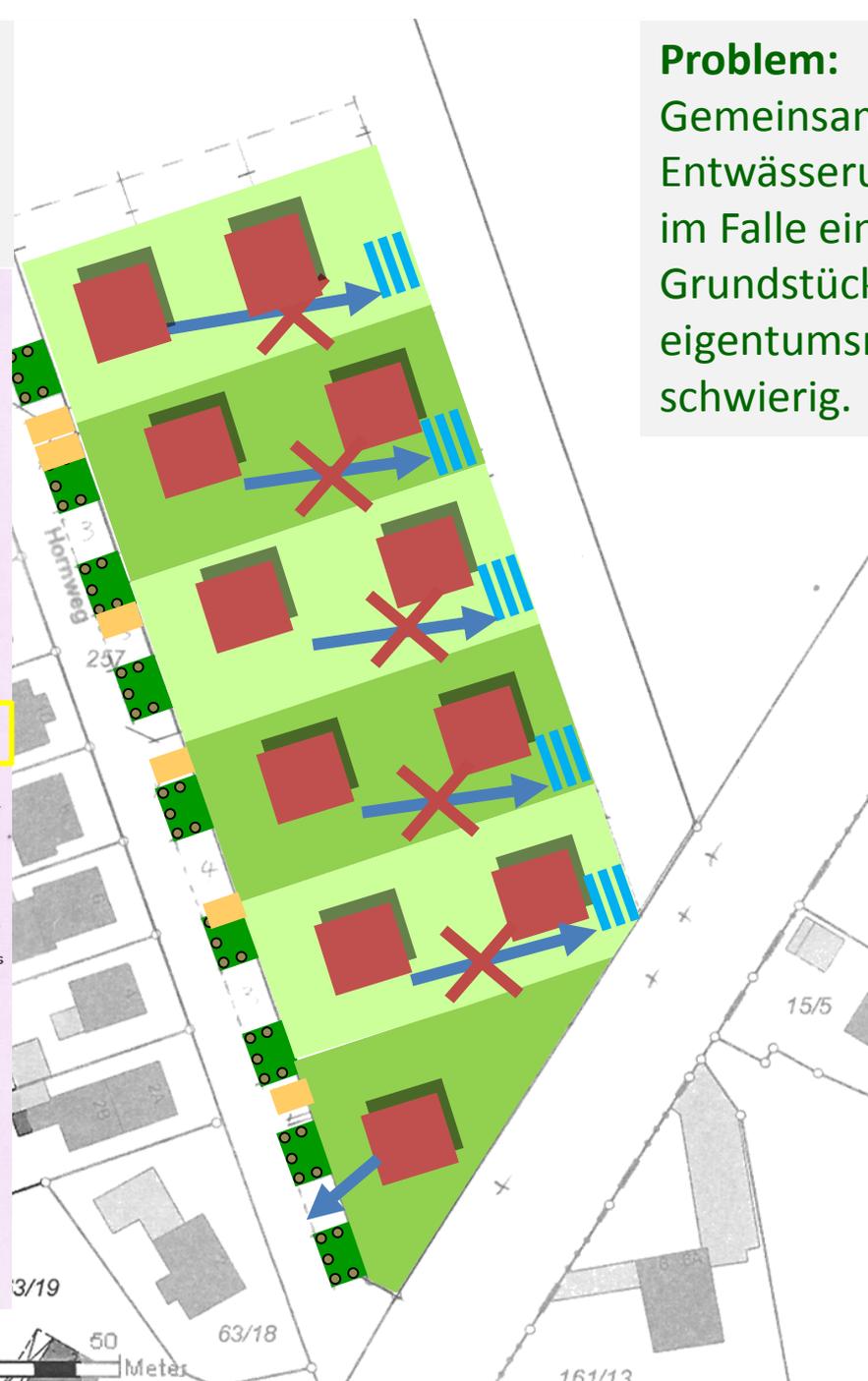
Folgendes sind die vorläufigen Ergebnisse:

- Die bislang vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers der Vorderlieger auf den Flächen der Hinterlieger ist eigentumsrechtlich schwierig.
- Eine als Alternative hierzu angedachte Versickerung des Niederschlagswassers jenseits der Hinterliegerbebauung (östlich, zum Feldrand hin) in Form von Versickerungsmulden verursacht einen unangemessen hohen städtischen Herstellung- und Unterhaltungsaufwand. Dies betrifft weniger die dann sinnvolle Anlage von gemeinsamen Erschließungsstichen (wodurch auch gleichzeitig die in der Bezugsvorlage F 2021 1485 angesprochene Teilung der Grundstücke ermöglicht würde), sondern vielmehr die Versickerungsmulde und die entsprechend erforderlichen Leitungen.
- Stattdessen wurde geprüft, ob eine gedrosselte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Vorderliegergrundstücken in den vorhandenen Kanal im Hornweg möglich sein könnte. Aufgrund der begrenzten Kapazitäten dieses Kanals ist dies äußerst schwierig. Der technische und finanzielle Aufwand für die jeweiligen Eigentümer wäre unverhältnismäßig hoch.

**In der Folge hat die abschließende Prüfung der erforderlichen ordnungsgemäßen Beseitigung des Niederschlagswassers ergeben, dass diese in Variante 3 nur mit unvertretbarem finanziellen Aufwand entweder für die Grundstückseigentümer oder für die öffentliche Hand gewährleistet ist.**

Zudem hat sich herausgestellt, dass der bislang vorgesehene Erhalt der vorhandenen Bäume im Hornweg nur möglich ist, wenn die entsprechenden Schutzbereiche erheblich vergrößert werden (bislang vorgesehen: je 2 Meter beidseits der Stammmitte, jetzt erforderlich: mindestens je 4 Meter beidseits der Stammmitte). In der Folge ergeben sich erhebliche Einschränkungen sowohl in Bezug auf die Anordnung der jeweiligen Grundstückszufahrten als auch in Bezug auf das bislang praktizierte Parken der Anlieger zwischen den Bäumen.

**Problem:**  
Gemeinsames  
Entwässerungskonzept ist  
im Falle einer  
Grundstücksteilung  
eigentumsrechtlich  
schwierig.



# Aktueller Sachstand (M 2021 1574, Seite 2, 4. Absatz, 2. Spiegelstrich)

Seite 2 der Vorlage Nr.: **M 2021 1574**

## Aktueller Sachstand:

Per Beschlussvorlage BV 2020 1438 wurde über den Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 4-07 „Hornweg“ beraten. Anschließend erfolgte auf der Basis dieses Vorentwurfs die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Dem Vorentwurf liegt das städtebauliche Konzept Variante 3 zugrunde. Dieses sieht eine zweireihige Bebauung parallel zum Hornweg (Vorder- und Hinterlieger) auf großen und tiefen Grundstücken vor (je ca. 1.300 qm), die jeweils mit 2 Gebäuden bebaut und zu einem späteren Zeitpunkt auch geteilt werden könnten. Hintergrund für dieses Konzept waren die durch ungünstige Bodenverhältnisse verursachten Probleme bei der Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Vorderlieger, die dadurch gelöst werden sollten, dass die Niederschlagswasserbeseitigung der Vorderlieger auf den Flächen der Hinterlieger erfolgt. Das Konzept war aber noch nicht abschließend abgestimmt, und es wurden aus dem politischen Raum zunehmend Änderungswünsche dahingehend kommuniziert, dass von vorneherein kleinere Grundstücke geplant werden sollten.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind zahlreiche Stellungnahmen der Behörden eingegangen, zuletzt am 10.03.2021. Am 26.03.2021 erfolgte vor dem Hintergrund des o.g. Sachverhalts eine ausführliche verwaltungsinterne fachliche Beratung sowohl zu diesen Stellungnahmen als auch zum städtebaulichen Konzept.

Folgendes sind die vorläufigen Ergebnisse:

- Die bislang vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers der Vorderlieger auf den Flächen der Hinterlieger ist eigentumsrechtlich schwierig.
- Eine als Alternative hierzu angedachte Versickerung des Niederschlagswassers jenseits der Hinterliegerbebauung (östlich, zum Feldrand hin) in Form von Versickerungsmulden verursacht einen unangemessen hohen städtischen Herstellung- und Unterhaltungsaufwand. Dies betrifft weniger die dann sinnvolle Anlage von gemeinsamen Erschließungsstichen (wodurch auch gleichzeitig die in der Bezugsvorlage F 2021 1485 angesprochene Teilung der Grundstücke ermöglicht würde), sondern vielmehr die Versickerungsmulde und die entsprechend erforderlichen Leitungen.
- Stattdessen wurde geprüft, ob eine gedrosselte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Vorderliegergrundstücken in den vorhandenen Kanal im Hornweg möglich sein könnte. Aufgrund der begrenzten Kapazitäten dieses Kanals ist dies äußerst schwierig. Der technische und finanzielle Aufwand für die jeweiligen Eigentümer wäre unverhältnismäßig hoch.

**In der Folge hat die abschließende Prüfung der erforderlichen ordnungsgemäßen Beseitigung des Niederschlagswassers ergeben, dass diese in Variante 3 nur mit unvermeidbarem finanziellen Aufwand entweder für die Grundstückseigentümer oder für die öffentliche Hand gewährleistet ist.**

Zudem hat sich herausgestellt, dass der bislang vorgesehene Erhalt der vorhandenen Bäume im Hornweg nur möglich ist, wenn die entsprechenden Schutzbereiche erheblich vergrößert werden (bisher vorgesehen: je 2 Meter beidseits der Stammitte, jetzt erforderlich: mindestens je 4 Meter beidseits der Stammitte). In der Folge ergeben sich erhebliche Einschränkungen sowohl in Bezug auf die Anordnung der jeweiligen Grundstückszufahrten als auch in Bezug auf das bislang praktizierte Parken der Anlieger zwischen den Bäumen.

## Angedachte Alternative:

- Bau von Erschließungsstichen
- Teilung der Grundstücke
- Öffentliche Entwässerungsmulde



# Aktueller Sachstand (M 2021 1574, Seite 2, 4. Absatz, 2. Spiegelstrich)

Seite 2 der Vorlage Nr.: M 2021 1574

## Aktueller Sachstand:

Per Beschlussvorlage BV 2020 1438 wurde über den Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 4-07 „Hornweg“ beraten. Anschließend erfolgte auf der Basis dieses Vorentwurfs die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Dem Vorentwurf liegt das städtebauliche Konzept Variante 3 zugrunde. Dieses sieht eine zweireihige Bebauung parallel zum Hornweg (Vorder- und Hinterlieger) auf großen und tiefen Grundstücken vor (je ca. 1.300 qm), die jeweils mit 2 Gebäuden bebaut und zu einem späteren Zeitpunkt auch geteilt werden könnten. Hintergrund für dieses Konzept waren die durch ungünstige Bodenverhältnisse verursachten Probleme bei der Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Vorderlieger, die dadurch gelöst werden sollten, dass die Niederschlagswasserbeseitigung der Vorderlieger auf den Flächen der Hinterlieger erfolgt. Das Konzept war aber noch nicht abschließend abgestimmt, und es wurden aus dem politischen Raum zunehmend Änderungswünsche dahingehend kommuniziert, dass von vorneherein kleinere Grundstücke geplant werden sollten.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind zahlreiche Stellungnahmen der Behörden eingegangen, zuletzt am 10.03.2021. Am 26.03.2021 erfolgte vor dem Hintergrund des o.g. Sachverhalts eine ausführliche verwaltungsinterne fachliche Beratung sowohl zu diesen Stellungnahmen als auch zum städtebaulichen Konzept.

Folgendes sind die vorläufigen Ergebnisse:

- Die bislang vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers der Vorderlieger auf den Flächen der Hinterlieger ist eigentumsrechtlich schwierig.
- Eine als Alternative hierzu angedachte Versickerung des Niederschlagswassers jenseits der Hinterliegerbebauung (östlich, zum Feldrand hin) in Form von Versickerungsmulden verursacht einen unangemessen hohen städtischen Herstellung- und Unterhaltungsaufwand. Dies betrifft weniger die dann sinnvolle Anlage von gemeinsamen Erschließungsstichen (wodurch auch gleichzeitig die in der Bezugsvorlage F 2021 1485 angesprochene Teilung der Grundstücke ermöglicht würde), sondern vielmehr die Versickerungsmulde und die entsprechend erforderlichen Leitungen.
- Stattdessen wurde geprüft, ob eine gedrosselte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Vorderliegergrundstücken in den vorhandenen Kanal im Hornweg möglich sein könnte. Aufgrund der begrenzten Kapazitäten dieses Kanals ist dies äußerst schwierig. Der technische und finanzielle Aufwand für die jeweiligen Eigentümer wäre unverhältnismäßig hoch.

**In der Folge hat die abschließende Prüfung der erforderlichen ordnungsgemäßen Beseitigung des Niederschlagswassers ergeben, dass diese in Variante 3 nur mit unvermeidbarem finanziellen Aufwand entweder für die Grundstückseigentümer oder für die öffentliche Hand gewährleistet ist.**

Zudem hat sich herausgestellt, dass der bislang vorgesehene Erhalt der vorhandenen Bäume im Hornweg nur möglich ist, wenn die entsprechenden Schutzbereiche erheblich vergrößert werden (bislang vorgesehen: je 2 Meter beidseits der Stammitte, jetzt erforderlich: mindestens je 4 Meter beidseits der Stammitte). In der Folge ergeben sich erhebliche Einschränkungen sowohl in Bezug auf die Anordnung der jeweiligen Grundstückszufahrten als auch in Bezug auf das bislang praktizierte Parken der Anlieger zwischen den Bäumen.

**Problem:**  
Unangemessen hoher  
Herstellungs- und vor allem  
Unterhaltungsaufwand



# Aktueller Sachstand (M 2021 1574, Seite 2, 4. Absatz, 3. Spiegelstrich)

Seite 2 der Vorlage Nr.: **M 2021 1574**

## Aktueller Sachstand:

Per Beschlussvorlage BV 2020 1438 wurde über den Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 4-07 „Hornweg“ beraten. Anschließend erfolgte auf der Basis dieses Vorentwurfs die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Dem Vorentwurf liegt das städtebauliche Konzept Variante 3 zugrunde. Dieses sieht eine zweireihige Bebauung parallel zum Hornweg (Vorder- und Hinterlieger) auf großen und tiefen Grundstücken vor (je ca. 1.300 qm), die jeweils mit 2 Gebäuden bebaut und zu einem späteren Zeitpunkt auch geteilt werden könnten. Hintergrund für dieses Konzept waren die durch ungünstige Bodenverhältnisse verursachten Probleme bei der Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Vorderlieger, die dadurch gelöst werden sollten, dass die Niederschlagswasserbeseitigung der Vorderlieger auf den Flächen der Hinterlieger erfolgt. Das Konzept war aber noch nicht abschließend abgestimmt, und es wurden aus dem politischen Raum zunehmend Änderungswünsche dahingehend kommuniziert, dass von vorneherein kleinere Grundstücke geplant werden sollten.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind zahlreiche Stellungnahmen der Behörden eingegangen, zuletzt am 10.03.2021. Am 26.03.2021 erfolgte vor dem Hintergrund des o.g. Sachverhalts eine ausführliche verwaltungsinterne fachliche Beratung sowohl zu diesen Stellungnahmen als auch zum städtebaulichen Konzept.

Folgendes sind die vorläufigen Ergebnisse:

- Die bislang vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers der Vorderlieger auf den Flächen der Hinterlieger ist eigentumsrechtlich schwierig.
- Eine als Alternative hierzu angedachte Versickerung des Niederschlagswassers jenseits der Hinterliegerbebauung (östlich, zum Feldrand hin) in Form von Versickerungsmulden verursacht einen unangemessen hohen städtischen Herstellung- und Unterhaltungsaufwand. Dies betrifft weniger die dann sinnvolle Anlage von gemeinsamen Erschließungsstichen (wodurch auch gleichzeitig die in der Bezugsvorlage F 2021 1485 angesprochene Teilung der Grundstücke ermöglicht würde), sondern vielmehr die Versickerungsmulde und die entsprechend erforderlichen Leitungen.
- Stattdessen wurde geprüft, ob eine gedrosselte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Vorderliegergrundstücken in den vorhandenen Kanal im Hornweg möglich sein könnte. Aufgrund der begrenzten Kapazitäten dieses Kanals ist dies äußerst schwierig. Der technische und finanzielle Aufwand für die jeweiligen Eigentümer wäre unverhältnismäßig hoch.

**In der Folge hat die abschließende Prüfung der erforderlichen ordnungsgemäßen Beseitigung des Niederschlagswassers ergeben, dass diese in Variante 3 nur mit unvermeidbarem finanziellen Aufwand entweder für die Grundstückseigentümer oder für die öffentliche Hand gewährleistet ist.**

Zudem hat sich herausgestellt, dass der bislang vorgesehene Erhalt der vorhandenen Bäume im Hornweg nur möglich ist, wenn die entsprechenden Schutzbereiche erheblich vergrößert werden (bisher vorgesehen: je 2 Meter beidseits der Stammmitte, jetzt erforderlich: mindestens je 4 Meter beidseits der Stammmitte). In der Folge ergeben sich erhebliche Einschränkungen sowohl in Bezug auf die Anordnung der jeweiligen Grundstückszufahrten als auch in Bezug auf das bislang praktizierte Parken der Anlieger zwischen den Bäumen.

Angedachte Alternative:  
Gedrosselte Einleitung in  
den vorhandenen Kanal



# Aktueller Sachstand (M 2021 1574, Seite 2, 4. Absatz, 3. Spiegelstrich)

Seite 2 der Vorlage Nr.: M 2021 1574

## Aktueller Sachstand:

Per Beschlussvorlage BV 2020 1438 wurde über den Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 4-07 „Hornweg“ beraten. Anschließend erfolgte auf der Basis dieses Vorentwurfs die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Dem Vorentwurf liegt das städtebauliche Konzept Variante 3 zugrunde. Dieses sieht eine zweireihige Bebauung parallel zum Hornweg (Vorder- und Hinterlieger) auf großen und tiefen Grundstücken vor (je ca. 1.300 qm), die jeweils mit 2 Gebäuden bebaut und zu einem späteren Zeitpunkt auch geteilt werden könnten. Hintergrund für dieses Konzept waren die durch ungünstige Bodenverhältnisse verursachten Probleme bei der Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Vorderlieger, die dadurch gelöst werden sollten, dass die Niederschlagswasserbeseitigung der Vorderlieger auf den Flächen der Hinterlieger erfolgt. Das Konzept war aber noch nicht abschließend abgestimmt, und es wurden aus dem politischen Raum zunehmend Änderungswünsche dahingehend kommuniziert, dass von vorneherein kleinere Grundstücke geplant werden sollten.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind zahlreiche Stellungnahmen der Behörden eingegangen, zuletzt am 10.03.2021. Am 26.03.2021 erfolgte vor dem Hintergrund des o.g. Sachverhalts eine ausführliche verwaltungsinterne fachliche Beratung sowohl zu diesen Stellungnahmen als auch zum städtebaulichen Konzept.

Folgendes sind die vorläufigen Ergebnisse:

- Die bislang vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers der Vorderlieger auf den Flächen der Hinterlieger ist eigentumsrechtlich schwierig.
- Eine als Alternative hierzu angedachte Versickerung des Niederschlagswassers jenseits der Hinterliegerbebauung (östlich, zum Feldrand hin) in Form von Versickerungsmulden verursacht einen unangemessen hohen städtischen Herstellung- und Unterhaltungsaufwand. Dies betrifft weniger die dann sinnvolle Anlage von gemeinsamen Erschließungsstichen (wodurch auch gleichzeitig die in der Bezugsvorlage F 2021 1485 angesprochene Teilung der Grundstücke ermöglicht würde), sondern vielmehr die Versickerungsmulde und die entsprechend erforderlichen Leitungen.
- Stattdessen wurde geprüft, ob eine gedrosselte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Vorderliegergrundstücken in den vorhandenen Kanal im Hornweg möglich sein könnte. Aufgrund der begrenzten Kapazitäten dieses Kanals ist dies äußerst schwierig. Der technische und finanzielle Aufwand für die jeweiligen Eigentümer wäre unverhältnismäßig hoch.

In der Folge hat die abschließende Prüfung der erforderlichen ordnungsgemäßen Beseitigung des Niederschlagswassers ergeben, dass diese in Variante 3 nur mit unvermeidbarem finanziellen Aufwand entweder für die Grundstückseigentümer oder für die öffentliche Hand gewährleistet ist.

Zudem hat sich herausgestellt, dass der bislang vorgesehene Erhalt der vorhandenen Bäume im Hornweg nur möglich ist, wenn die entsprechenden Schutzbereiche erheblich vergrößert werden (bisher vorgesehen: je 2 Meter beidseits der Stammmitte, jetzt erforderlich: mindestens je 4 Meter beidseits der Stammmitte). In der Folge ergeben sich erhebliche Einschränkungen sowohl in Bezug auf die Anordnung der jeweiligen Grundstückszufahrten als auch in Bezug auf das bislang praktizierte Parken der Anlieger zwischen den Bäumen.

**Problem:**  
Unangemessen hoher technischer und finanzieller Aufwand für die Eigentümer: Drastische Probleme bei der technischen Umsetzung, da sehr kleine Abflussöffnungen erforderlich; zugleich hoher Unterhaltungsaufwand. Kosten pro Grundstück bis ca. 11.000 €.



# Aktueller Sachstand (M 2021 1574, Seite 2, 5. Absatz,)

Seite 2 der Vorlage Nr.: M 2021 1574

## Aktueller Sachstand:

Per Beschlussvorlage BV 2020 1438 wurde über den Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 4-07 „Hornweg“ beraten. Anschließend erfolgte auf der Basis dieses Vorentwurfs die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Dem Vorentwurf liegt das städtebauliche Konzept Variante 3 zugrunde. Dieses sieht eine zweireihige Bebauung parallel zum Hornweg (Vorder- und Hinterlieger) auf großen und tiefen Grundstücken vor (je ca. 1.300 qm), die jeweils mit 2 Gebäuden bebaut und zu einem späteren Zeitpunkt auch geteilt werden könnten. Hintergrund für dieses Konzept waren die durch ungünstige Bodenverhältnisse verursachten Probleme bei der Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Vorderlieger, die dadurch gelöst werden sollten, dass die Niederschlagswasserbeseitigung der Vorderlieger auf den Flächen der Hinterlieger erfolgt. Das Konzept war aber noch nicht abschließend abgestimmt, und es wurden aus dem politischen Raum zunehmend Änderungswünsche dahingehend kommuniziert, dass von vorneherein kleinere Grundstücke geplant werden sollten.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind zahlreiche Stellungnahmen der Behörden eingegangen, zuletzt am 10.03.2021. Am 26.03.2021 erfolgte vor dem Hintergrund des o.g. Sachverhalts eine ausführliche verwaltungsinterne fachliche Beratung sowohl zu diesen Stellungnahmen als auch zum städtebaulichen Konzept.

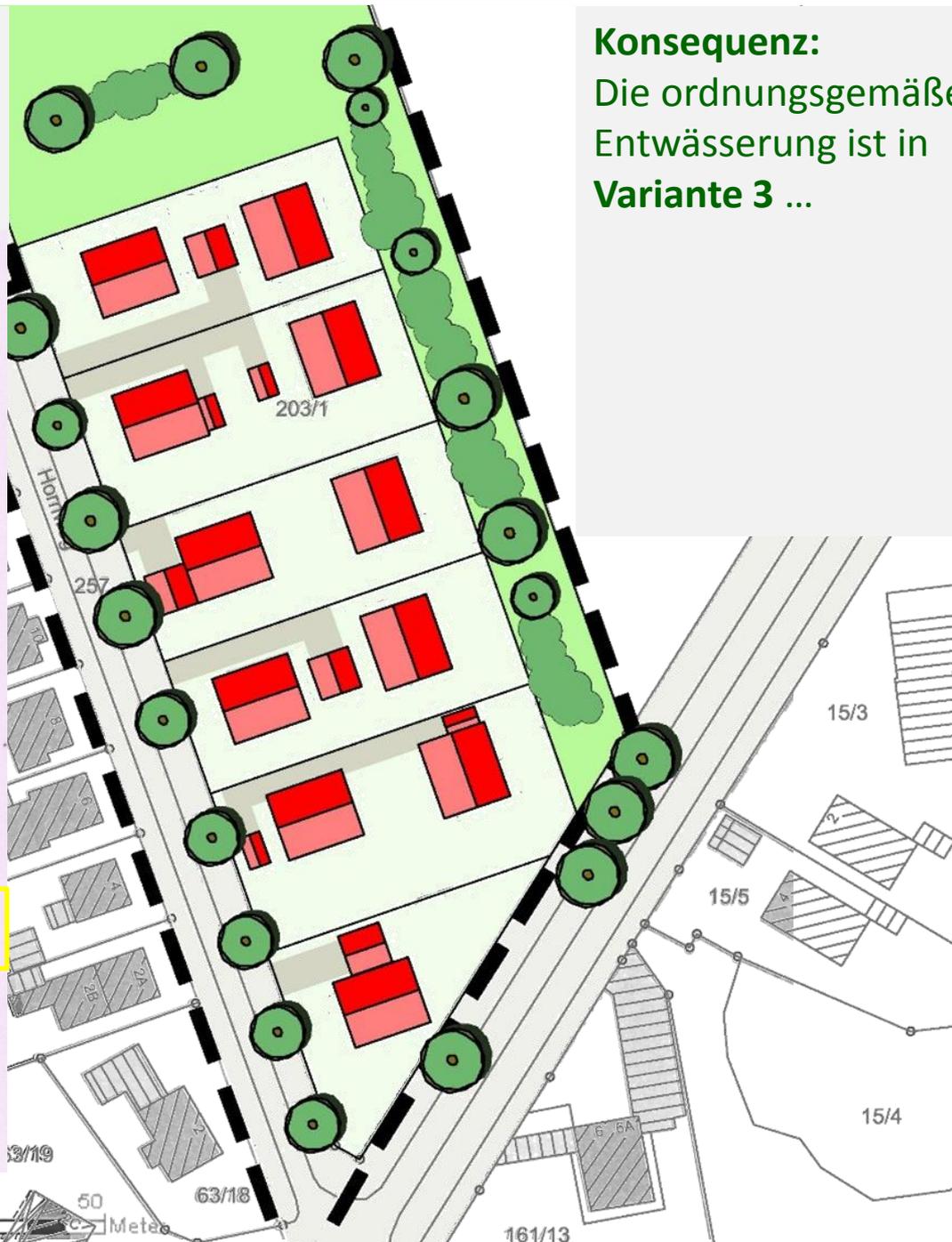
Folgendes sind die vorläufigen Ergebnisse:

- Die bislang vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers der Vorderlieger auf den Flächen der Hinterlieger ist eigentumsrechtlich schwierig.
- Eine als Alternative hierzu angedachte Versickerung des Niederschlagswassers jenseits der Hinterliegerbebauung (östlich, zum Feldrand hin) in Form von Versickerungsmulden verursacht einen unangemessen hohen städtischen Herstellung- und Unterhaltungsaufwand. Dies betrifft weniger die dann sinnvolle Anlage von gemeinsamen Erschließungstischen (wodurch auch gleichzeitig die in der Bezugsvorlage F 2021 1485 angesprochene Teilung der Grundstücke ermöglicht würde), sondern vielmehr die Versickerungsmulde und die entsprechend erforderlichen Leitungen.
- Stattdessen wurde geprüft, ob eine gedrosselte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Vorderliegergrundstücken in den vorhandenen Kanal im Hornweg möglich sein könnte. Aufgrund der begrenzten Kapazitäten dieses Kanals ist dies äußerst schwierig. Der technische und finanzielle Aufwand für die jeweiligen Eigentümer wäre unverhältnismäßig hoch.

**In der Folge hat die abschließende Prüfung der erforderlichen ordnungsgemäßen Beseitigung des Niederschlagswassers ergeben, dass diese in Variante 3 nur mit unververtretbarem finanziellen Aufwand entweder für die Grundstückseigentümer oder für die öffentliche Hand gewährleistet ist.**

Zudem hat sich herausgestellt, dass der bislang vorgesehene Erhalt der vorhandenen Bäume im Hornweg nur möglich ist, wenn die entsprechenden Schutzbereiche erheblich vergrößert werden (bisher vorgesehen: je 2 Meter beidseits der Stammitte, jetzt erforderlich: mindestens je 4 Meter beidseits der Stammitte). In der Folge ergeben sich erhebliche Einschränkungen sowohl in Bezug auf die Anordnung der jeweiligen Grundstückszufahrten als auch in Bezug auf das bislang praktizierte Parken der Anlieger zwischen den Bäumen.

**Konsequenz:**  
Die ordnungsgemäße  
Entwässerung ist in  
**Variante 3 ...**



# Aktueller Sachstand (M 2021 1574, Seite 2, 5. Absatz,)

Seite 2 der Vorlage Nr.: M 2021 1574

## Aktueller Sachstand:

Per Beschlussvorlage BV 2020 1438 wurde über den Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 4-07 „Hornweg“ beraten. Anschließend erfolgte auf der Basis dieses Vorentwurfs die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Dem Vorentwurf liegt das städtebauliche Konzept Variante 3 zugrunde. Dieses sieht eine zweireihige Bebauung parallel zum Hornweg (Vorder- und Hinterlieger) auf großen und tiefen Grundstücken vor (je ca. 1.300 qm), die jeweils mit 2 Gebäuden bebaut und zu einem späteren Zeitpunkt auch geteilt werden könnten. Hintergrund für dieses Konzept waren die durch ungünstige Bodenverhältnisse verursachten Probleme bei der Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Vorderlieger, die dadurch gelöst werden sollten, dass die Niederschlagswasserbeseitigung der Vorderlieger auf den Flächen der Hinterlieger erfolgt. Das Konzept war aber noch nicht abschließend abgestimmt, und es wurden aus dem politischen Raum zunehmend Änderungswünsche dahingehend kommuniziert, dass von vorneherein kleinere Grundstücke geplant werden sollten.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind zahlreiche Stellungnahmen der Behörden eingegangen, zuletzt am 10.03.2021. Am 26.03.2021 erfolgte vor dem Hintergrund des o.g. Sachverhalts eine ausführliche verwaltungsinterne fachliche Beratung sowohl zu diesen Stellungnahmen als auch zum städtebaulichen Konzept.

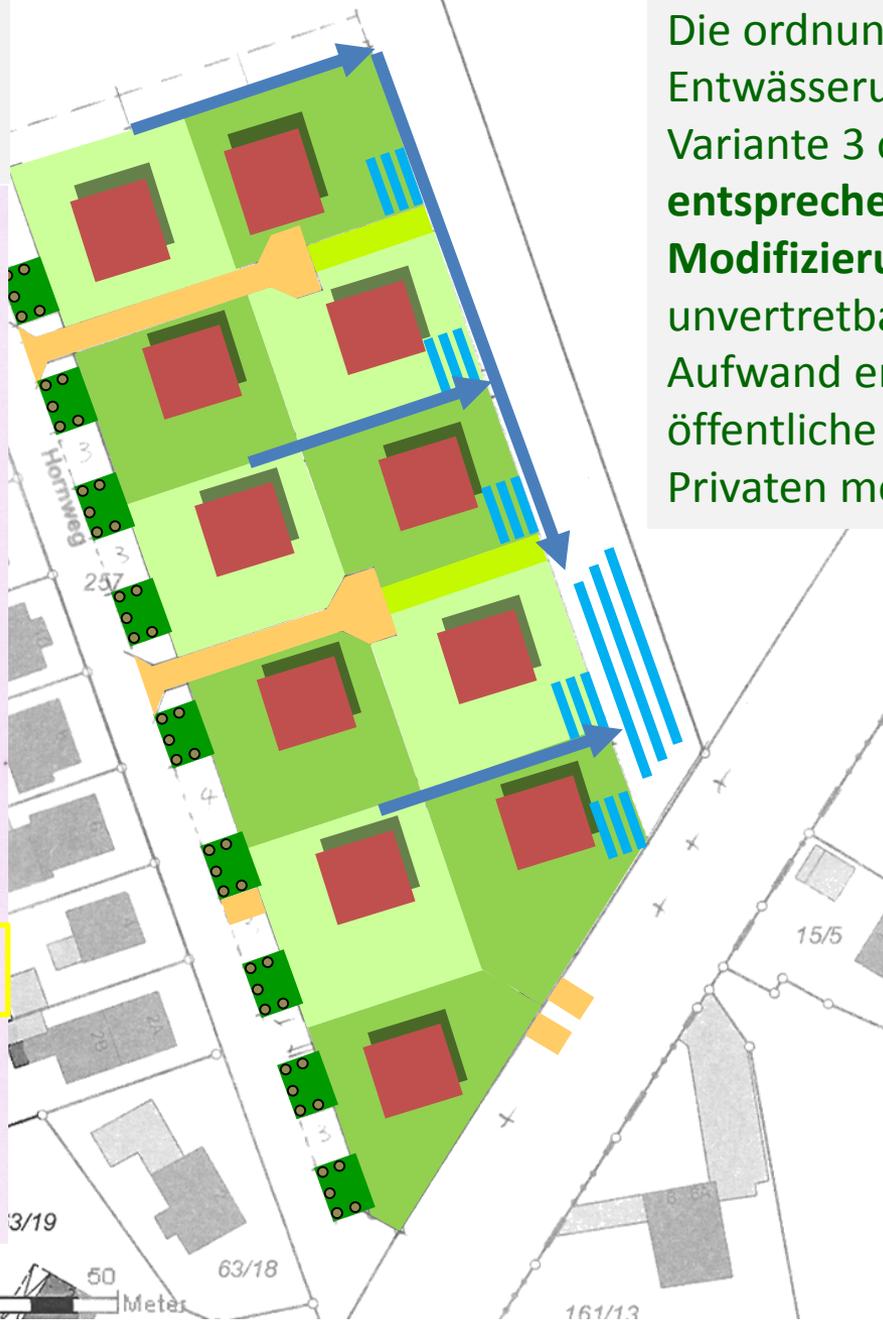
Folgendes sind die vorläufigen Ergebnisse:

- Die bislang vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers der Vorderlieger auf den Flächen der Hinterlieger ist eigentumsrechtlich schwierig.
- Eine als Alternative hierzu angedachte Versickerung des Niederschlagswassers jenseits der Hinterliegerbebauung (östlich, zum Feldrand hin) in Form von Versickerungsmulden verursacht einen unangemessen hohen städtischen Herstellung- und Unterhaltungsaufwand. Dies betrifft weniger die dann sinnvolle Anlage von gemeinsamen Erschließungsstichen (wodurch auch gleichzeitig die in der Bezugsvorlage F 2021 1485 angesprochene Teilung der Grundstücke ermöglicht würde), sondern vielmehr die Versickerungsmulde und die entsprechend erforderlichen Leitungen.
- Stattdessen wurde geprüft, ob eine gedrosselte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Vorderliegergrundstücken in den vorhandenen Kanal im Hornweg möglich sein könnte. Aufgrund der begrenzten Kapazitäten dieses Kanals ist dies äußerst schwierig. Der technische und finanzielle Aufwand für die jeweiligen Eigentümer wäre unverhältnismäßig hoch.

**In der Folge hat die abschließende Prüfung der erforderlichen ordnungsgemäßen Beseitigung des Niederschlagswassers ergeben, dass diese in Variante 3 nur mit unvertretbarem finanziellen Aufwand entweder für die Grundstückseigentümer oder für die öffentliche Hand gewährleistet ist.**

Zudem hat sich herausgestellt, dass der bislang vorgesehene Erhalt der vorhandenen Bäume im Hornweg nur möglich ist, wenn die entsprechenden Schutzbereiche erheblich vergrößert werden (bislang vorgesehen: je 2 Meter beidseits der Stammitte, jetzt erforderlich: mindestens je 4 Meter beidseits der Stammitte). In der Folge ergeben sich erhebliche Einschränkungen sowohl in Bezug auf die Anordnung der jeweiligen Grundstückszufahrten als auch in Bezug auf das bislang praktizierte Parken der Anlieger zwischen den Bäumen.

**Konsequenz:**  
Die ordnungsgemäße Entwässerung ist in Variante 3 oder **entsprechenden Modifizierungen** nur mit unvertretbarem finanziellen Aufwand entweder für die öffentliche Hand oder die Privaten möglich.



# Aktueller Sachstand (M 2021 1574, Seite 3, 2. Absatz, inkl. 1. Spiegelstrich

Seite 3 der Vorlage Nr.: **M 2021 1574**

Zwar erscheint der Erhalt der Bäume auch aus einem anderem Grund schwierig: Die im Hornweg bestehende Trinkwasserleitung verläuft nahezu unmittelbar im Bereich der Bäume, wodurch absehbar Beschädigungen dieser Leitung zu befürchten sind. Dennoch soll versucht werden, die Bäume langfristig zu erhalten, indem der Bebauungsplan bei der weiteren Ausarbeitung z.B. eine neue Leitungstrasse östlich der bestehenden Bäume festsetzt mit der Option, die Trinkwasserleitung dorthin zu verlegen.

## Konsequenz:

Es ist also zunehmend fraglich, ob das Ziel einer möglichst großen Anzahl von Bauplätzen auf verhältnismäßig kleinen Grundstücken (je ca. 650 qm) überhaupt aufrechterhalten werden kann:

- Das bislang vorgesehene Konzept von Vorderlieger- und Hinterliegerbebauung (sei es auf gemeinsamen Grundstücken wie in Variante 3 oder sei es auf kleineren Einzelgrundstücken mithilfe von Erschließungstischen) kann nicht umgesetzt werden.
- Eine stattdessen denkbare einreihige Bebauung mit verhältnismäßig schmalen und tiefen Grundstücken (vgl. Variante 5 in Vorlage BV 2020 1438) führt dazu, dass aufgrund der Vielzahl und der erforderlichen Lage der jeweiligen Grundstückszufahrten der Baumbestand im Vorfeld beseitigt werden müsste. Zudem wären die Grundstücke mit je 830 qm immer noch verhältnismäßig groß.

Der zuletzt genannte Umstand ließe sich zwar vermeiden, indem einfach die Tiefe der Grundstücke reduziert würde (wie z.B. in Variante 1 in Vorlage BV 2020 1438). Dies führt aber dazu, dass nicht wie bislang 2/3 der zur Verfügung stehenden Ackerfläche in Bauland umgewandelt werden würde, sondern deutlich weniger. Bislang war die Stadt aus Gründen der Wirtschaftlichkeit aber bestrebt, ein angemessenes Verhältnis zwischen erworbener Fläche und resultierendem Bauland etwa in dem o.g. Umfang zu erreichen, um auch nicht monetarisierte Wohnfolgekosten mit abdecken zu können.

## Fazit:

**Der Wunsch nach verhältnismäßig kleinen Grundstücken zu entsprechenden Preisen erscheint aufgrund der ungünstigen Rahmenfaktoren nicht mehr realisierbar.**

Es sollte daher geprüft werden, ob aufgrund dieser ungünstigen Rahmenfaktoren nicht stattdessen ein gänzlich anderes Planungskonzept (großzügig bemessene Grundstücke mit knapp unter 1.500 qm Grundstücksfläche) weiterverfolgt werden sollte. Die Planungsabteilung arbeitet hierfür derzeit Vorschläge aus, die anschließend politisch diskutiert werden sollen.

## Anmerkung:

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13b Baugesetzbuch erfolgen. Dieser Paragraph ermöglicht kleinere Baugebiete im Außenbereich, sofern sie der Abrundung der Ortslage dienen, und erfordert lediglich eine vergleichsweise „schlanke“ Bearbeitung (siehe unten letzter Absatz).

Dieser Paragraph ist bis Ende 2021 befristet, d.h. das Planverfahren muss bis dahin abgeschlossen sein. Zwar ist im Rahmen des aktuell in der parlamentarischen Beschlussfassung befindlichen Baulandmobilisierungsgesetzes des Bundes geplant, diese Frist um 2 Jahre zu verlängern. Es ist aber fraglich, ob eine Verabschiedung in der laufenden Legislaturperiode noch erfolgt.

Es erscheint daher zunehmend fraglich, ob das Ziel möglichst vieler Bauplätze auf verhältnismäßig kleinen Grundstücken aufrecht erhalten werden kann.



# Aktueller Sachstand (M 2021 1574, Seite 3, 2. Absatz, 2. Spiegelstrich

Seite 3 der Vorlage Nr.: **M 2021 1574**

Zwar erscheint der Erhalt der Bäume auch aus einem anderem Grund schwierig: Die im Hornweg bestehende Trinkwasserleitung verläuft nahezu unmittelbar im Bereich der Bäume, wodurch absehbar Beschädigungen dieser Leitung zu befürchten sind. Dennoch soll versucht werden, die Bäume langfristig zu erhalten, indem der Bebauungsplan bei der weiteren Ausarbeitung z.B. eine neue Leitungsstrasse östlich der bestehenden Bäume festsetzt mit der Option, die Trinkwasserleitung dorthin zu verlegen.

## Konsequenz:

Es ist also zunehmend fraglich, ob das Ziel einer möglichst großen Anzahl von Bauplätzen auf verhältnismäßig kleinen Grundstücken (je ca. 650 qm) überhaupt aufrechterhalten werden kann:

- Das bislang vorgesehene Konzept von Vorderlieger- und Hinterliegerbebauung (sei es auf gemeinsamen Grundstücken wie in Variante 3 oder sei es auf kleineren Einzelgrundstücken mithilfe von Erschließungsstichen) kann nicht umgesetzt werden.
- Eine stattdessen denkbare einreihige Bebauung mit verhältnismäßig schmalen und tiefen Grundstücken (vgl. Variante 5 in Vorlage BV 2020 1438) führt dazu, dass aufgrund der Vielzahl und der erforderlichen Lage der jeweiligen Grundstückszufahrten der Baumbestand im Vorfeld beseitigt werden müsste. Zudem wären die Grundstücke mit je 830 qm immer noch verhältnismäßig groß.

Der zuletzt genannte Umstand ließe sich zwar vermeiden, indem einfach die Tiefe der Grundstücke reduziert würde (wie z.B. in Variante 1 in Vorlage BV 2020 1438). Dies führt aber dazu, dass nicht wie bislang 2/3 der zur Verfügung stehenden Ackerfläche in Bauland umgewandelt werden würde, sondern deutlich weniger. Bislang war die Stadt aus Gründen der Wirtschaftlichkeit aber bestrebt, ein angemessenes Verhältnis zwischen erworbener Fläche und resultierendem Bauland etwa in dem o.g. Umfang zu erreichen, um auch nicht monetarisierte Wohnfolgekosten mit abdecken zu können.

## Fazit:

**Der Wunsch nach verhältnismäßig kleinen Grundstücken zu entsprechenden Preisen erscheint aufgrund der ungünstigen Rahmenfaktoren nicht mehr realisierbar.**

Es sollte daher geprüft werden, ob aufgrund dieser ungünstigen Rahmenfaktoren nicht stattdessen ein gänzlich anderes Planungskonzept (großzügig bemessene Grundstücke mit knapp unter 1.500 qm Grundstücksfläche) weiterverfolgt werden sollte. Die Planungsabteilung arbeitet hierfür derzeit Vorschläge aus, die anschließend politisch diskutiert werden sollen.

## Anmerkung:

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13b Baugesetzbuch erfolgen. Dieser Paragraph ermöglicht kleinere Baugebiete im Außenbereich, sofern sie der Abrundung der Ortslage dienen, und erfordert lediglich eine vergleichsweise „schlanke“ Bearbeitung (siehe unten letzter Absatz).

Dieser Paragraph ist bis Ende 2021 befristet, d.h. das Planverfahren muss bis dahin abgeschlossen sein. Zwar ist im Rahmen des aktuell in der parlamentarischen Beschlussfassung befindlichen Baulandmobilisierungsgesetzes des Bundes geplant, diese Frist um 2 Jahre zu verlängern. Es ist aber fraglich, ob eine Verabschiedung in der laufenden Legislaturperiode noch erfolgt.



## Aber auch die alte Variante 5 liefert keine Lösung:

- Die Grundstücke sind mit je 830 qm immer noch sehr groß
- Es bestehen erhebliche Beschränkungen bei den Bautypen
- Die bestehenden Bäume kollidieren mit sinnvollen Zufahrtsmöglichkeiten
- Die Vielzahl der Zufahrten erfordert i.V.m. erforderlichen Stellplätzen im Straßenraum möglicherweise einen neuen Ausbau des Hornwegs.

# Aktueller Sachstand (M 2021 1574, Seite 3, 3. Absatz)

Seite 3 der Vorlage Nr.: **M 2021 1574**

Zwar erscheint der Erhalt der Bäume auch aus einem anderem Grund schwierig: Die im Hornweg bestehende Trinkwasserleitung verläuft nahezu unmittelbar im Bereich der Bäume, wodurch absehbar Beschädigungen dieser Leitung zu befürchten sind. Dennoch soll versucht werden, die Bäume langfristig zu erhalten, indem der Bebauungsplan bei der weiteren Ausarbeitung z.B. eine neue Leitungstrasse östlich der bestehenden Bäume festsetzt mit der Option, die Trinkwasserleitung dorthin zu verlegen.

## Konsequenz:

Es ist also zunehmend fraglich, ob das Ziel einer möglichst großen Anzahl von Bauplätzen auf verhältnismäßig kleinen Grundstücken (je ca. 650 qm) überhaupt aufrechterhalten werden kann:

- Das bislang vorgesehene Konzept von Vorderlieger- und Hinterliegerbebauung (sei es auf gemeinsamen Grundstücken wie in Variante 3 oder sei es auf kleineren Einzelgrundstücken mithilfe von Erschließungsstichen) kann nicht umgesetzt werden.
- Eine stattdessen denkbare einreihige Bebauung mit verhältnismäßig schmalen und tiefen Grundstücken (vgl. Variante 5 in Vorlage BV 2020 1438) führt dazu, dass aufgrund der Vielzahl und der erforderlichen Lage der jeweiligen Grundstückszufahrten der Baumbestand im Vorfeld beseitigt werden müsste. Zudem wären die Grundstücke mit je 830 qm immer noch verhältnismäßig groß.

Der zuletzt genannte Umstand ließe sich zwar vermeiden, indem einfach die Tiefe der Grundstücke reduziert würde (wie z.B. in Variante 1 in Vorlage BV 2020 1438). Dies führt aber dazu, dass nicht wie bislang 2/3 der zur Verfügung stehenden Ackerfläche in Bauland umgewandelt werden würde, sondern deutlich weniger. Bislang war die Stadt aus Gründen der Wirtschaftlichkeit aber bestrebt, ein angemessenes Verhältnis zwischen erworbener Fläche und resultierendem Bauland etwa in dem o.g. Umfang zu erreichen, um auch nicht monetarisierte Wohnfolgekosten mit abdecken zu können.

## Fazit:

**Der Wunsch nach verhältnismäßig kleinen Grundstücken zu entsprechenden Preisen erscheint aufgrund der ungünstigen Rahmenfaktoren nicht mehr realisierbar.**

Es sollte daher geprüft werden, ob aufgrund dieser ungünstigen Rahmenfaktoren nicht stattdessen ein gänzlich anderes Planungskonzept (großzügig bemessene Grundstücke mit knapp unter 1.500 qm Grundstücksfläche) weiterverfolgt werden sollte. Die Planungsabteilung arbeitet hierfür derzeit Vorschläge aus, die anschließend politisch diskutiert werden sollen.

## Anmerkung:

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13b Baugesetzbuch erfolgen. Dieser Paragraph ermöglicht kleinere Baugebiete im Außenbereich, sofern sie der Abrundung der Ortslage dienen, und erfordert lediglich eine vergleichsweise „schlanke“ Bearbeitung (siehe unten letzter Absatz).

Dieser Paragraph ist bis Ende 2021 befristet, d.h. das Planverfahren muss bis dahin abgeschlossen sein. Zwar ist im Rahmen des aktuell in der parlamentarischen Beschlussfassung befindlichen Baulandmobilisierungsgesetzes des Bundes geplant, diese Frist um 2 Jahre zu verlängern. Es ist aber fraglich, ob eine Verabschiedung in der laufenden Legislaturperiode noch erfolgt.



Die Grundstücksgröße ließe sich natürlich reduzieren.

Dann ergibt sich aber ein sehr ungünstiges Verhältnis zwischen Flächenerwerb und Bauland.

# Aktueller Sachstand (M 2021 1574, Seite 3, 4. Absatz)

Seite 3 der Vorlage Nr.: **M 2021 1574**

Zwar erscheint der Erhalt der Bäume auch aus einem anderem Grund schwierig: Die im Hornweg bestehende Trinkwasserleitung verläuft nahezu unmittelbar im Bereich der Bäume, wodurch absehbar Beschädigungen dieser Leitung zu befürchten sind. Dennoch soll versucht werden, die Bäume langfristig zu erhalten, indem der Bebauungsplan bei der weiteren Ausarbeitung z.B. eine neue Leitungstrasse östlich der bestehenden Bäume festsetzt mit der Option, die Trinkwasserleitung dorthin zu verlegen.

## Konsequenz:

Es ist also zunehmend fraglich, ob das Ziel einer möglichst großen Anzahl von Bauplätzen auf verhältnismäßig kleinen Grundstücken (je ca. 650 qm) überhaupt aufrechterhalten werden kann:

- Das bislang vorgesehene Konzept von Vorderlieger- und Hinterliegerbebauung (sei es auf gemeinsamen Grundstücken wie in Variante 3 oder sei es auf kleineren Einzelgrundstücken mithilfe von Erschließungstischen) kann nicht umgesetzt werden.
- Eine stattdessen denkbare einreihige Bebauung mit verhältnismäßig schmalen und tiefen Grundstücken (vgl. Variante 5 in Vorlage BV 2020 1438) führt dazu, dass aufgrund der Vielzahl und der erforderlichen Lage der jeweiligen Grundstückszufahrten der Baumbestand im Vorfeld beseitigt werden müsste. Zudem wären die Grundstücke mit je 830 qm immer noch verhältnismäßig groß.

Der zuletzt genannte Umstand ließe sich zwar vermeiden, indem einfach die Tiefe der Grundstücke reduziert würde (wie z.B. in Variante 1 in Vorlage BV 2020 1438). Dies führt aber dazu, dass nicht wie bislang 2/3 der zur Verfügung stehenden Ackerfläche in Bauland umgewandelt werden würde, sondern deutlich weniger. Bislang war die Stadt aus Gründen der Wirtschaftlichkeit aber bestrebt, ein angemessenes Verhältnis zwischen erworbener Fläche und resultierendem Bauland etwa in dem o.g. Umfang zu erreichen, um auch nicht monetarisierte Wohnfolgekosten mit abdecken zu können.

## Fazit:

**Der Wunsch nach verhältnismäßig kleinen Grundstücken zu entsprechenden Preisen erscheint aufgrund der ungünstigen Rahmenfaktoren nicht mehr realisierbar.**

Es sollte daher geprüft werden, ob aufgrund dieser ungünstigen Rahmenfaktoren nicht stattdessen ein gänzlich anderes Planungskonzept (großzügig bemessene Grundstücke mit knapp unter 1.500 qm Grundstücksfläche) weiterverfolgt werden sollte. Die Planungsabteilung arbeitet hierfür derzeit Vorschläge aus, die anschließend politisch diskutiert werden sollen.

## Anmerkung:

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13b Baugesetzbuch erfolgen. Dieser Paragraph ermöglicht kleinere Baugebiete im Außenbereich, sofern sie der Abrundung der Ortslage dienen, und erfordert lediglich eine vergleichsweise „schlanke“ Bearbeitung (siehe unten letzter Absatz).

Dieser Paragraph ist bis Ende 2021 befristet, d.h. das Planverfahren muss bis dahin abgeschlossen sein. Zwar ist im Rahmen des aktuell in der parlamentarischen Beschlussfassung befindlichen Baulandmobilisierungsgesetzes des Bundes geplant, diese Frist um 2 Jahre zu verlängern. Es ist aber fraglich, ob eine Verabschiedung in der laufenden Legislaturperiode noch erfolgt.

**Fazit:**  
Der Wunsch nach kleinen Grundstücken zu entsprechenden Preisen erscheint derzeit nicht realisierbar.



# Aktueller Sachstand (M 2021 1574, Seite 3, 5. Absatz)

Seite 3 der Vorlage Nr.: **M 2021 1574**

Zwar erscheint der Erhalt der Bäume auch aus einem anderem Grund schwierig: Die im Hornweg bestehende Trinkwasserleitung verläuft nahezu unmittelbar im Bereich der Bäume, wodurch absehbar Beschädigungen dieser Leitung zu befürchten sind. Dennoch soll versucht werden, die Bäume langfristig zu erhalten, indem der Bebauungsplan bei der weiteren Ausarbeitung z.B. eine neue Leitungstrasse östlich der bestehenden Bäume festsetzt mit der Option, die Trinkwasserleitung dorthin zu verlegen.

## Konsequenz:

Es ist also zunehmend fraglich, ob das Ziel einer möglichst großen Anzahl von Bauplätzen auf verhältnismäßig kleinen Grundstücken (je ca. 650 qm) überhaupt aufrechterhalten werden kann:

- Das bislang vorgesehene Konzept von Vorderlieger- und Hinterliegerbebauung (sei es auf gemeinsamen Grundstücken wie in Variante 3 oder sei es auf kleineren Einzelgrundstücken mithilfe von Erschließungsstichen) kann nicht umgesetzt werden.
- Eine stattdessen denkbare einreihige Bebauung mit verhältnismäßig schmalen und tiefen Grundstücken (vgl. Variante 5 in Vorlage BV 2020 1438) führt dazu, dass aufgrund der Vielzahl und der erforderlichen Lage der jeweiligen Grundstückszufahrten der Baumbestand im Vorfeld beseitigt werden müsste. Zudem wären die Grundstücke mit je 830 qm immer noch verhältnismäßig groß.

Der zuletzt genannte Umstand ließe sich zwar vermeiden, indem einfach die Tiefe der Grundstücke reduziert würde (wie z.B. in Variante 1 in Vorlage BV 2020 1438). Dies führt aber dazu, dass nicht wie bislang 2/3 der zur Verfügung stehenden Ackerfläche in Bauland umgewandelt werden würde, sondern deutlich weniger. Bislang war die Stadt aus Gründen der Wirtschaftlichkeit aber bestrebt, ein angemessenes Verhältnis zwischen erwerbener Fläche und resultierendem Bauland etwa in dem o.g. Umfang zu erreichen, um auch nicht monetarisierte Wohnfolgekosten mit abdecken zu können.

## Fazit:

**Der Wunsch nach verhältnismäßig kleinen Grundstücken zu entsprechenden Preisen erscheint aufgrund der ungünstigen Rahmenfaktoren nicht mehr realisierbar.**

Es sollte daher geprüft werden, ob aufgrund dieser ungünstigen Rahmenfaktoren nicht stattdessen ein gänzlich anderes Planungskonzept (größzügiger bemessene Grundstücke mit knapp unter 1.500 qm Grundstücksfläche) weiterverfolgt werden sollte. Die Planungsabteilung arbeitet hierfür derzeit Vorschläge aus, die anschließend politisch diskutiert werden sollen.

## Anmerkung:

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13b Baugesetzbuch erfolgen. Dieser Paragraph ermöglicht kleinere Baugebiete im Außenbereich, sofern sie der Abrundung der Ortslage dienen, und erfordert lediglich eine vergleichsweise „schlanke“ Bearbeitung (siehe unten letzter Absatz).

Dieser Paragraph ist bis Ende 2021 befristet, d.h. das Planverfahren muss bis dahin abgeschlossen sein. Zwar ist im Rahmen des aktuell in der parlamentarischen Beschlussfassung befindlichen Baulandmobilisierungsgesetzes des Bundes geplant, diese Frist um 2 Jahre zu verlängern. Es ist aber fraglich, ob eine Verabschiedung in der laufenden Legislaturperiode noch erfolgt.

Die Stadt plädiert daher dafür, eine gänzlich andere Variante zumindest zu prüfen:

- Konsequent große Grundstücke mit je einem Bauplatz und eigener Versickerungsfläche.

