

Der Bebauungsplan Nr. 86 Innenentwicklung Siedlung Düsterohl ist seit dem 29.12.2008 rechtskräftig und hat die Sicherung und eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Siedlung vorrangig zum Ziel.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollten neben Wohnraumerweiterungen in Form von quadratischen Kuben mit Balkonen, der Schaffung von vier weiteren Bauplätzen in den vorhandenen Baulücken auch die Stellplatzsituation planungsrechtlich geregelt werden. Die fehlenden Stellplätze für die Anwohner der gesamten Siedlung Düsterohl wurden in Form von Garagen, Stellplätzen und Sammelstellplatzanlagen planungsrechtlich festgesetzt. Eines der höchsten Gebote war hierbei die Wahrung der Siedlungsstruktur. Baugrenzen und Baulinien wurden eng um die vorhandenen Baukörper gezogen um das Erscheinungsbild der einzelnen Objekte zu sichern. Gestalterische Festsetzungen legen u.a. Form, Farbe und z.B. auch die materielle Eindeckung der Gebäude fest. In der zum Bebauungsplan gehörigen Begründung aus dem Jahr 2008 wird von einer behutsamen Bestandserweiterung bei den Neubaubaumöglichkeiten gesprochen, wobei sich das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche an den Bestand orientieren. Durch die Festsetzungen können im Bestand keine weiteren Wohneinheiten entstehen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war der größte Teil der Siedlung im Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft. In den letzten Jahren sind die Gebäude allerdings mehr und mehr an verschiedene private Akteure veräußert worden. Entsprechend gestaltet sich die Realisierung der angedachten Sammelstellplätze schwierig. Bereits in der Vergangenheit erhielt die Stadtverwaltung immer wieder Anfragen bezüglich Abweichungen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Gewünscht wurden Anbauten, welche über das Maß und die Vorgaben des Bebauungsplanes hinausgehen. Außerdem wurden die Themen „Stellplätze“ und „Anbau von Balkonen“ immer wieder durch die Eigentümer vorgetragen. Einzelne Anträge auf Änderung des Bebauungsplanes waren auch bereits Gegenstand verschiedener Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt, eine Einleitung für ein Änderungsverfahren wurde allerdings lediglich in einem - als unkritisch einzuschätzenden - Beschluss im Jahre 2017 gefasst. In der letzten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 04.12.2019 wurde wiederholt im nichtöffentlichen Teil über die Situation in der Siedlung, aber auch über die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes informiert und sich ausgetauscht.

Die vorhandene Siedlungsstruktur und die Festsetzungen des gesamten Bebauungsplanbereichs stehen im Interesse der Allgemeinheit - gemäß Bundesrecht - stets vor den Interessen der einzelnen Eigentümer. Das Konzept des damaligen Eigentümers (Wohnungsbaugesellschaft) ist schlüssig und der architektonische „rote Faden“, der sich durch das gesamte Gebiet zieht, wurde seitens des Verwaltungsgerichts bereits nach zwei Klageverfahren bestätigt und gestützt. Anwohner, die gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans in der Vergangenheit geklagt hatten, wurden seitens des zuständigen Verwaltungsgerichts abgelehnt, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes bekräftigt und bestätigt wurden. Würde man einzelnen Anträgen der Eigentümer Rechnung tragen, könnten die städtebaulichen Ziele im Zuge eines Klageverfahrens im Ganzen in Frage gestellt und ein Präzedenzfall geschaffen werden, welcher die Rechtssicherheit des gesamten Bebauungsplans

erheblich gefährdet.

Mit Datum vom 27.12.2019 wurde ein weiterer Bürgerantrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 Innenentwicklung Düsterohl bei der Stadtverwaltung eingereicht (Anlage 1). Inhalt des Antrages ist erneut der Wunsch zur Schaffung weiterer Wohneinheiten, die Errichtung von Garagen oder Carports auf dem eigenen Grundstück, sowie die Anbringung von Balkonen.

Aus oben aufgeführten Gründen sollte das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 Innenentwicklung Düsterohl nicht eingeleitet werden.