

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 15.11.2012

für den **Rat der Stadt**

Datum: 13.12.2012

TOP: 5 öffentlich

Betr.: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Wüllen"
hier: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern

Bezug:

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** 100,- €

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.:
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

☐ Beschlussvorschlag: ☒ Beschlussvorschlag für den Rat:
Die Verwaltung wird beauftragt, eine Änderung des Bebauungsplanes vorzubereiten.
Ziel dieser Bebauungsplanänderung soll der Erhalt des Gebietscharakters des Einfamilienhausgebietes durch die Beschränkung der Menge der Wohneinheiten sein.

Sachverhalt:

Für die im Lageplan dargestellten Grundstücke im Baugebiet „Wüllen“ liegt der beiliegende Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Wüllen“ vor.
Die Planung sieht die Errichtung eines Doppelhauses und von zwei Wohnhäusern mit je fünf Wohneinheiten vor. Die Gebäude sollen zweigeschossig mit einer Traufhöhe von 6,50 m ausgeführt und einem Pult- oder Flachdach versehen werden. Die geplante Firsthöhe ist mit maximal 8,50 m angegeben.

Der Bebauungsplan „Wüllen“ sieht heute für die Grundstücke eine eingeschossige Wohnbebauung mit 35°- 40° Dachneigung vor. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Nach Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich das Plangebiet homogen entwickelt. Im Bereich Annettestraße gab es bereits vorher Gebäude, davon ist jedoch nur ein Anbau innerhalb des Plangebietes zweigeschossig. Da die Traufkante für den Betrachter und das Volumen eines Gebäudes das entscheidende Maß ist, kann der vom Antragsteller geführten Begründung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur bedingt gefolgt werden.

Das Baugebiet „Wüllen“ hat sich seit den 1980er Jahren als Wohngebiet mit Ein- und

Zweifamilienhäusern entwickelt. Es hat in der Vergangenheit bereits mehrere Änderungen des Bebauungsplanes gegeben. Dabei wurden insbesondere Baufelder verändert und verschoben. Es wurde jedoch immer Wert darauf gelegt, dass der Charakter des Gebietes mit einer eineinhalbgeschossigen Bauweise und Ein- und Zweifamilienhäusern gewahrt bleibt. In den Beratungen, auch der früheren Änderungen, wurde dies immer betont und diskutiert. Nachdem an der Natz-Thier-Straße im Bereich der früher festgesetzten Reihenhäuser 1990 noch ein Mehrfamilienhaus zugelassen worden war, hatte sich in den Jahren danach in vielen Diskussionen über Verdichtungswünsche in Wohngebieten ergeben, dass Mehrfamilienhäuser dort nicht entstehen sollen und der ursprüngliche Gebietscharakter gewahrt werden soll. Eine Durchmischung der Einfamilienhausgebiete mit Mehrfamilienhäusern wurde seither durch entsprechende Festsetzungen und einige Bebauungsplananpassungen vermieden. Bis heute ist jedoch nur in den aktuellen Änderungsbereichen eine entsprechende Festsetzung zur Begrenzung der Menge der Wohneinheiten im Bebauungsplan „Wüllen“ aufgenommen worden.

Verwaltungsseitig wird das vorgeschlagene Plankonzept abgelehnt. Es ist auf eine wirtschaftlich optimale Ausnutzung der Grundstücke ausgelegt. Aus städtebaulicher Sicht passt eine solche Bebauung nicht in die Umgebung. Es mag zwar sein, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Bauweise weniger modern wirkt. Es handelt sich jedoch um Vorgaben, die auch aktuell noch gewünscht und verwirklicht werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Vermarktung der Grundstücke nicht unmöglich gemacht. Nur der Ertrag ist nicht derselbe wie bei Grundstücken mit einer Möglichkeit zur Bebauung mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Eine Änderung des Bebauungsplanes auf die gewünschte Art würde die Umkehr der bisherigen Vorgehensweise bedeuten. Die Einschränkungen, welche die Eigentümer der bereits verwirklichten Bebauung haben hinnehmen müssen, würden als überflüssig erscheinen.

Neben der städtebaulichen Problematik ist zu bedenken, dass im Baugebiet „Wüllen“ verhältnismäßig viele Grundstücke noch unbebaut sind. Auch für das Grundstück an der Natz-Thier-Straße, welches ebenfalls auf der Tagesordnung steht, gab es Anfragen für eine Mehrfamilienhausbebauung. Sofern hier ein Präzedenzfall geschaffen würde, kann auch bei weiteren Anfragen eine entsprechende Bebauung kaum verwehrt werden. Der Hinweis auf Projekte wie „Wohnen mit Mehrwert“ ist nicht mit einem konkreten Konzept hinterlegt. Insofern muss von einem frei nutzbaren/vermietbaren Mehrfamilienhaus ausgegangen werden.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, dem Antrag nicht zu folgen. Jedoch sollte Planungssicherheit geschaffen werden. Daher wird vorgeschlagen, ähnlich wie im Baugebiet „Hilgenesch“, eine textliche Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen und die Menge der Wohneinheiten einzuschränken. Hierfür ist jedoch eine Bestandserhebung und Betrachtung der Grundstücke mit bereits bestehenden Festsetzungen vorzunehmen. Sinn einer solchen Änderung sollte der Erhalt des Gebietes für eine Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern sein.

Parallel könnte überlegt werden, ob einzelne textliche Festsetzungen gestrichen oder geändert werden können. Dies entspräche auch sinngemäß dem Fraktionsantrag der Grünen, ältere Baugebiete und ihre Bebauungspläne nach Änderungsbedarf zu untersuchen. Beispielhaft sei hier die Traufhöhe zu nennen, die in der Vergangenheit aufgrund fehlender Definition keine wirkliche Anwendung gefunden hat. Maßgebend

bei den Genehmigungen in der Vergangenheit war meist die maximal zulässige Drempelhöhe. Dabei sollte jedoch auch hier der Erhalt des Charakters des Gebietes das Ziel sein.



i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes

Lagepläne

Ansichten (Haus 2)