Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 20.06.2013

für den **Rat der Stadt**

Datum: 16.07.2013

TOP: 4 öffentlich

Betr.: 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sandbreite/Josefstraße"
hier: Vorstellung eines Plankonzeptes

Bezug:

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

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

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:
Die Verwaltung wird beauftragt, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sandbreite/Josefstraße“ entsprechend des vorgestellten Konzeptes vorzubereiten. Parallel wird ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme geschlossen.

Sachverhalt:

Der Eigentümer eines bisher nicht bebauten Grundstückes am „Molkereiweg“ möchte ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten errichten. Im Rahmen der Bebauung „An der Welle“ mit einem zusätzlichen Stichweg und vier Wohnhäusern wurde der nördliche Bereich des „Molkereiweges“ mit überplant. Dabei wurde in Anlehnung an die nördliche Bebauung für den bisher unbebauten Bereich zwischen dem Mehrfamilienhaus Ecke „Holthäuser Straße“ (Molkereiweg 1) und dem Mehrfamilienhaus auf dem benachbarten südöstlich gelegenen Grundstück (Molkereiweg 9) eine Bebauung mit Wohnhäusern mit bis zu zwei Wohneinheiten ermöglicht. Hierzu wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über die Grundstücke gelegt, so dass auch eine Hinterlandbebauung möglich wurde. Für das Grundstück des Antragstellers wurden zwei Baufelder ausgewiesen. Insgesamt war eine Verdichtung, angelehnt an die damalig projektierte Bebauung, vorgesehen. Diese wurde jedoch bis heute auf keinem der Grundstücke verwirklicht.

Nunmehr soll auf dem Grundstück nur noch ein Baukörper platziert werden. Dafür soll jedoch ein Mehrfamilienhaus errichtet werden. Die Traufhöhe mit 4,00 m und die Firsthöhe mit 9,60 m sind höher als ursprünglich geplant. Diese waren jedoch festgesetzt worden, um insbesondere ein Einfügen der Hinterlandbebauung zu gewährleisten. Die o. g. benachbarten Mehrfamilienhäuser sind höher als die geplante Bebauung, so dass sich das Vorhaben zur Straße einfügt. Zu bedenken ist, dass auch die Eigentümer der anderen unbebauten Grundstücke ein gleiches Recht für sich in Anspruch nehmen könnten. Eine Festlegung auf die jetzt beantragten Maße gibt auch den Anliegern an der „Sandbreite“ Planungssicherheit zur Höhenentwicklung zukünftiger Gebäude.

Bezüglich der Menge der Wohneinheiten ist anzumerken, dass heute fast alle Gebäude auf der nördlichen Seite des „Molkereiweges“ Mehrfamilienhäuser sind. Die Grundstücke sind auch entsprechend groß, so dass die übrigen Maße der baulichen Nutzung, wie die Grundflächenzahl, problemlos eingehalten werden können.

Da sich das Vorhaben aus o. g. Gründen städtebaulich einfügt, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, eine Bebauungsplanänderung einzuleiten. Der Antragsteller hat im Vorfeld mit den hauptbetroffenen nördlichen Nachbarn Kontakt aufgenommen. Diese haben sich mit der Planung einverstanden erklärt. Der nordwestliche Nachbar hat sich bisher nicht geäußert. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, im Rahmen der Planung Kontakt aufzunehmen und ihn nach seinen weiteren Planüberlegungen zu befragen. Insbesondere das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht müsste neu festgelegt werden.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, einen Planentwurf zu fertigen, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden könnte. Aus o. g. Gründen könnte auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet und direkt eine Offenlage durchgeführt werden. Dort haben auch noch einmal alle Bürger die Möglichkeit, sich zu äußern. Wie beschrieben, wird der nordwestliche Nachbar angeschrieben und hat so auch im Vorfeld die Möglichkeit, sich zu äußern. Zudem soll mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme geschlossen werden.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Lageplan

Ansichten

Lageplan mit bisherigen Baugrenzen

Bebauungsplanausschnitt