Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 19.09.2006

für den **Rat der Stadt**

Datum: 26.09.2006

TOP: 3 öffentlich

Betr.: 7. Änderung des Bebauungsplanes "Wüllen"
hier: Einleitung eines Änderungsverfahrens

Bezug: 4. Änderung des Bebauungsplanes "Wüllen" 1999

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** 250,-- €

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.: 61000.65001
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:

Die Verwaltung wird beauftragt die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Wüllen" für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vorzubereiten. Es wird eine Erschließungsvariante gewählt, die nicht durch die öffentliche Grünanlage führt.

Sachverhalt:

Die Eigentümer der im Lageplan gekennzeichneten Grundstücke beantragen die Änderung des Bebauungsplanes "Wüllen", um einen weiteren Baukörper auf ihrem Grundstück errichten zu können. Außerdem soll eine zweite Wohneinheit an das bestehende Wohnhaus angebaut werden. Ob das angebaute Nebengebäude dazu umgebaut oder neu gebaut wird, kann dabei offen bleiben. Nach dem heutigen Bebauungsplan ist neben dem bestehenden Wohngebäude noch ein weiteres Baufeld an der Straße Wüllen ausgewiesen. Für beide Baukörper ist die zulässige Zahl der Wohneinheiten auf 2 beschränkt. Im Rahmen der 4. und 6. Änderung des Bebauungsplanes "Wüllen" wurde für die südwestlich gelegenen Grundstücke ein weiteres Baufeld unter der Bedingung zugelassen, dass nicht mehr als die bisher zulässigen Wohneinheiten (auch vier) entstehen.

Grundsätzlich wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern ein weiteres Baufeld auszuweisen. Das Grundstück ist insgesamt

2760 qm groß, so dass pro Wohneinheit im Schnitt noch 690 qm bleiben. Diese Größenordnung passt gut in die Umgebungsbebauung. Mit dem Maß der baulichen Nutzung sollte sich die Bebauung an die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes halten.

Die Erschließung des Grundstückes 4 ist über die Straße Am Wüllen und des Grundstück 1 über die Natz-Thier-Straße gewährleistet. Für die anderen beiden Grundstücke gibt es verschiedene Erschließungsvarianten:

1. Die Erschließung für das Grundstück 3 erfolgt durch einen kleinen Stichweg von der Straße Am Wüllen und ein Weg wird parallel zur südlichen Grundstücksgrenze zur Erschließung des Grundstückes 2 angelegt (s. Lageplan Variante 1).
2. Die Erschließung für das Grundstück 3 und 2 wird durch die bestehende öffentliche Grünanlage geführt (s. Lageplan Variante 2).
3. Die Erschließung erfolgt über die bestehende asphaltierte Zuwegung zu den Grundstücken 2 und 3 am bestehenden Wohnhaus entlang (auf Variante 2 gestrichelt dargestellt).

Die Antragsteller präferieren die Variante 2. Diese hätte den Vorteil, dass die Zufahrt relativ kurz ist. Außerdem tangiert sie am wenigsten das bestehende Wohngebäude. Teile der heute bestehenden Zufahrtsbereiche könnten im Gegenzug entsiegelt werden. Die Grünanlage ist Teil des Restbestandes der früheren Heckenstruktur. Diese wurde im Rahmen des Bebauungsplanes "Wüllen" erhalten. Verwaltungsseitig wird die Auffassung vertreten, dass es andere Möglichkeiten der Erschließung gibt. Es sind ausschließlich private Interessen, die einen Eingriff in die Grünanlage nicht rechtfertigen. Anders wäre es, wenn es sich um ein gefangenes Grundstück handeln würde. Es gibt jedoch Alternativen. Schon um keine Vorbildwirkung für andere zu erhalten, sollte auf diese Variante verzichtet werden.

Die Variante 1 würde zu einer größeren Versiegelung führen und das Grundstück 4 maßgeblich beeinträchtigen. Dafür wären jedoch auch keine unbeteiligten Nachbarn betroffen. Die südliche Erschließung wäre vertretbar, da die Nachbarn selbst eine Erschließung auf der Grenze angelegt haben.

Die Variante 3 hat den Vorteil, dass die bestehende Erschließung genutzt werden kann. Allerdings ist sie unkomfortabel zu fahren und für das Grundstück 2 sehr lang. Außerdem wird das bestehende Gebäude am meisten belastet. Aus diesem Grund wird diese Variante von den Antragstellern als ungünstig empfunden.

Verwaltungsseitig wird ausgeführt, dass die Bebauung des Grundstückes als behutsame Innenverdichtung prinzipiell befürwortet wird. Allerdings sollte die Erschließung über das eigene Grundstück erfolgen. Das Grundstück ist von zwei Straßen aus erschlossen. Bei einer Hinterlandbebauung ist es normal, dass die vordere Bebauung die Belastung der hinteren Erschließung hat. Allerdings sollte die Erschließung nicht entlang der Grundstücke 333 und 332 geführt werden, da dies die Gartenseite der bestehenden Nachbarbebauung ist. Dies wurde jedoch auch nicht beantragt. Ob Variante 1 oder 3, sollten die Antragsteller selbst entscheiden. Es wird in jedem Fall eine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Dabei wird positiv zu Buche schlagen, wenn die heute um die Altbebauung vorhandene asphaltierte und gepflasterte Fläche entsiegelt wird. Es wird sich zeigen, ob weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen ein vereinfachtes Änderungsverfahren einzuleiten. In einer der nächsten Sitzungen würde demnach der Planentwurf nebst Begründung zur Offenlage und Behördenbeteiligung vorgestellt.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan
Lagepläne- Variante 1 und 2