

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 07.04.2016

für den **Rat der Stadt**

Datum: 12.05.2016

TOP: 3 öffentlich

Betr.: 4. Änderung des Bebauungsplanes "Sandweg"
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 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sandweg“ entsprechend des vorgestellten Konzeptes vorzubereiten und eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Parallel wird ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme geschlossen.

Sachverhalt:

Der Eigentümer des Grundstückes „Holthäuser Straße 19“ möchte das bestehende Wohn- und Lagerhaus abbrechen und durch zwei Mehrfamilienhäuser ersetzen. Neben mehreren Wohnungen waren verschiedene Betriebe (z.B. Bauunternehmungen, Dachdeckerbetrieb) in dem Gebäude untergebracht. Der rechtsgültige Bebauungsplan hat daher für das Grundstück Mischgebiet festgesetzt und mit einer Traufhöhe von 6,00 m und einer Firsthöhe von 10,00 m eine relativ große Baumasse. Allerdings ist das heutige Baufenster fast auf den Bestand beschränkt.

Bei der Erarbeitung des Plankonzeptes wurden verwaltungsseitig zwei Belange für besonders wichtig erachtet:

- Unabhängig von der heute zulässigen Gebäudehöhe sollte sich das geplante Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügen. Es wurden daher die vorhandenen Gelände- und Gebäudehöhen genommen und das neue Gebäude in seiner Höhe so eingepasst, dass es im Wesentlichen nicht höher ist als die Umgebungsbebauung.
- Auf dem Grundstück soll ein Stellplatzschlüssel von 1,5, wie am Molkereiweg,

erreicht werden. Zum einen liegt das Grundstück innerhalb der Bebauung, so dass kaum öffentliche Stellplätze erreichbar sind. Zum anderen ergibt sich so eine Begrenzung der Menge der Wohneinheiten, was aufgrund der Zufahrtssituation sinnvoll ist.

Der nun vorliegende Entwurf wird verwaltungsseitig begrüßt. Auf dem Grundstück in relativ stadtnaher Lage können attraktive Wohnungen geschaffen werden. Der Bebauungsplan „Sandweg“ sieht heute für keines der Grundstücke eine Begrenzung der Menge der Wohneinheiten vor, auch wenn sich südlich des Molkereiweges oder am Haugen Kamp eine klassische Einfamilienhausbebauung mit max. 2 Wohneinheiten entwickelt hat. Im Bereich der Holthäuser Straße würde es zu einer Begrenzung auf maximal 2 Wohneinheiten auch an einer städtebaulichen Begründung fehlen. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages soll das Vorhaben jedoch in den vorgestellten Grenzen beschränkt bleiben.

Da sich das Vorhaben aus o. g. Gründen städtebaulich einfügt, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, eine Bebauungsplanänderung einzuleiten. Dabei sollen die Höhen entsprechend des Plankonzeptes, insbesondere für die Traufhöhe, erheblich niedriger festgesetzt werden, als es nach dem heutigen Bebauungsplan möglich wäre. Die Höhen werden im Bebauungsplan zukünftig auf NHN bezogen angegeben. Auf der anderen Seite sollen die Baugrenzen nach Norden erweitert werden. Zudem sollte die heute zulässige Mischgebietsnutzung für das Grundstück im Wohngebiet geändert werden. Dies passt sich der Umgebungsbebauung an, Gewerbebetriebe sollen hier nicht mehr möglich sein. Dies führt außerdem zu einer niedrigeren Grundflächenzahl.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, einen Planentwurf zu fertigen, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden könnte. Da das Grundstück nur durch eine Zufahrt an öffentliche Straßen grenzt und ansonsten ausschließlich durch Privatgrundstücke umgeben ist, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, parallel eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Zudem soll mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme und zur Realisierung des geplanten Baukörpers mit den Stellplätzen geschlossen werden.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes
Plankonzept