

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 09.03.2021

für den **Rat der Stadt**

Datum: 18.03.2021

TOP: 2 öffentlich

Betr.: Bebauungsplan "Buschenkamp Süd"
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

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:

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Buschenkamp Süd“ wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sachverhalt:

Die Erschließung des Baugebietes „Buschenkamp“ soll im Spätsommer abgeschlossen werden, so dass die Bauherren mit der Errichtung ihrer Wohnhäuser beginnen können. Aufgrund der hohen Anzahl an Bauwilligen soll nun mit dem Bebauungsverfahren „Buschenkamp Süd“ begonnen werden, damit im Anschluss an die o.g. Arbeiten eine Ausschreibung der Erschließungsarbeiten für den südlichen Teil erfolgen kann.

Bei der Planung des südlichen Teils sind keine weiteren öffentlichen Einrichtungen vorgesehen, da die Spielfläche im nördlichen Teil sehr groß dimensioniert ist und auch weitere Wohngebiete versorgen kann.
Das Plankonzept sieht vor im südwestlichen Teilbereich des Baugebietes keine wei-

teren Grundstücke über die Annettestraße zu erschließen. Dies ermöglicht z.B. für spätere Planungen mehr Flexibilität. So wäre es denkbar die Annettestraße in dem Teilabschnitt später einmal aufzugeben. Im Bebauungsplan Buschenkamp Süd soll daher dort ein Ein- und Ausfahrverbot für die Neubauten festgesetzt werden, diese sollen ausschließlich über die Straßen im Plangebiet erschlossen werden. Das beiliegende Plankonzept dient zunächst zur Einleitung einer frühzeitigen Beteiligung und wird parallel weiter ausgearbeitet.

Aufgrund der Erörterungen in Bezug auf das Grundstück für ein selbstgenutztes Wohnprojekt im nördlichen Teil, soll auch im südlichen Teil ein Grundstück hierfür vorgehalten werden. Ende letzten Jahres hat sich eine Gruppe von Interessierten gemeldet, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt planen. Das Konzept ist etwas weiter ausgearbeitet worden und wurde schriftlich eingereicht. Die Beratung zu einer möglichen Grundstückszuteilung erfolgt parallel im Haupt- und Finanzausschuss in nicht öffentlicher Sitzung. Für das jetzt zu beratene Plankonzept ist ein Bereich für ein solches Wohnprojekt wieder mit aufgenommen worden. Auch diesmal wird es so geplant, dass auch eine andere Nutzung später möglich wäre, sofern das Projekt nicht weitergeführt wird. Zusätzlich bietet das Plankonzept auch Potentialflächen für ein weiteres Reihenhaus vor. Eine Entscheidung hierzu kann zu einem späteren Zeitpunkt getroffen werden, wenn abzusehen ist wie erfolgreich die Investorenprojekte sind.

Im Zusammenhang mit der sehr großen Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken wurde verwaltungsseitig überlegt, wie die Flächen effektiver genutzt werden können ohne die grundsätzliche Wohnqualität einer solchen Wohnform zu schmälern. Aus den Erfahrungen des Reihenhausprojektes zur Eigennutzung kann festgehalten werden, dass es sehr schwierig ist mehrere Parteien mit einem großen Katalog an Möglichkeiten in eine gemeinsame Planung zu schicken. Insgesamt scheint die Kompromissbereitschaft zu sinken.

Es wird daher vorgeschlagen, verstreut über das ganze Plangebiet Grundstücke vorzusehen auf denen zwingend ein Doppelhaus errichtet werden muss. So kann erreicht werden, dass mehr Bauwillige ein Grundstück bekommen und flächensparender gebaut wird, aber durch den Schnitt und die Vorgaben auf dem Grundstück hochwertige Gebäude entstehen können. Dabei soll von Seiten der Stadt vorgegeben werden, in welchem Gestaltungsspektrum die Umsetzung erfolgen kann. Von diesen kann dann nur im gemeinschaftlichen Konsens im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen abgewichen werden. Sinnvoll wäre natürlich, wenn sich die Bauherren dann auch zu einer Bauherrengemeinschaft zusammenschließen um gemeinsame Aufträge für die Gewerke zu vergeben. Da dies jedoch besagte Kompromissbereitschaft erfordert, soll die vertragliche Konzeption im Verkauf so gestaltet werden, dass auch eine voneinander unabhängige Bebauung möglich ist.

Der Bebauungsplan selber soll bereits vorgeben, dass Doppelhäuser mit der gleichen Dacheindeckung und den gleichen Fassadenmaterialien zu versehen sind. Um den Bauherren eine Planungssicherheit zu geben, würde von der Stadt in den Kaufverträgen eine Präzisierung erfolgen, von der dann nur gemeinsam abgewichen werden darf.

Auf einem Grundstück mit einer zweigeschossigen Bauweise wäre dann im Kaufvertrag z.B. vorgegeben, dass dort Gebäude mit einem Flachdach und einem rotbraunen Verblender entstehen müssen. Ein Viertel der Außenwandfläche darf zudem weiß verputzt werden. Sofern beide Bauherren eine zulässige gemeinsame Alternative vorlegen, wäre dann eine Abweichung von der städtischen Vorgabe möglich und

es wäre z.B. ein Doppelhaus mit Zeltdächern und einem dunklen Klinker realisierbar.

Verwaltungsseitig wird diese Vergabe einen höheren Aufwand verursachen, da sinnvollerweise in Vorgesprächen viel Beratung notwendig ist. Gegenüber früheren Baugebieten lassen sich jedoch keine freiwilligen Doppelhaushälften mehr außerhalb der Familien vermarkten. Früher gab es immer Bauherren, die sich gezielt für Doppelhäuser gemeldet haben und dann zusammengebracht wurden. Dies ist im Baugebiet Buschenkamp nicht mehr vorgekommen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen mit dem Plankonzept und diesen Vorüberlegungen zur Vergabe in eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu gehen, um mit den Interessenten zu diskutieren. Ob eine digitale Beteiligung oder eine Präsenzveranstaltung durchgeführt wird, muss nach dem aktuellen Stand der Pandemie nach den Osterferien entschieden werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange soll parallel durchgeführt werden. Da der Flächennutzungsplan bereits Wohnbaufläche vorsieht und die Brücke fertiggestellt ist, sind weitere Planungsschritte nicht erforderlich. Belange des Artenschutzes werden zurzeit geprüft.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Stefan Holthausen
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Nur im Ratsinfosystem:
Plankonzept