

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 06.12.2007

für den **Rat der Stadt**

Datum: 13.12.2007

TOP: 1 öffentlich

Betr.: 7. Änderung des Bebauungsplanes "Wüllen"
hier: Vorstellung des geänderten Plankonzeptes

Bezug: Stadtentwicklungs- und Bauausschuss vom 19.9.2006, TOP 3 ö.S. und
des Rates vom 26. 09. 2006, TOP 9 ö.S.

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:

Mit dem Plankonzept wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Zudem wird eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Sachverhalt:

Die Eigentümerin des zu überplanenden Grundstückes hat ihre bisherigen Planungen zur Nutzung des Grundstückes überarbeitet und möchte nunmehr das gesamte Grundstück einer neuen Bebauung zuführen.

Zur Straße Am Wüllen soll ein Doppelhaus entstehen, zudem soll ein weiteres Bau-
feld in der Mitte des Grundstückes eine zusätzliche Bebauung mit einem Einfamilien-
haus ermöglichen. Außerdem sind im Süden des Grundstückes vier seniorengerechte
Wohnungen vorgesehen. Die Erschließung dieser Wohnungen und des Einfamilien-
hauses soll durch den vorhandenen Grünstreifen erfolgen. Als Ausgleich wird vor-
geschlagen, dass der Grünstreifen Richtung Süden ergänzt und der Stadt übertragen
wird. Insofern unterscheidet sich dieser Vorschlag von dem in o. g. Sitzung.

Die Wohnanlage soll den sich „veränderten Ansprüchen für individuelles Wohnen
und Leben im Alter“ Rechnung tragen. Die Antragstellerin begründet ihr Vorhaben
mit der guten Stadtnähe und Naherholungsmöglichkeiten und möchte ausdrücklich

das „Wohnen über 50“ hier ansiedeln. Die Verknüpfung von Einheiten soll neben der Zusammengehörigkeit und dem Zusammenleben die gegenseitige Betreuung und Fürsorge fördern und gewährleisten. Es ist angestrebt, dass die zukünftigen Nutzer als lockere WG untereinander und füreinander da sind und die eventuelle Pflege gemeinsam organisieren oder fremd einkaufen. Des Weiteren ist angedacht, dass eventuell eine Einheit an ein junges Ehepaar mit Kindern verkauft bzw. vermietet werden soll, welches die hausmeisterlichen Tätigkeiten und auch die Pflege einzelner Bewohner übernimmt. Der Architekt wird die Planung in der Sitzung vorstellen.

Verwaltungsseitig wird die Planung grundsätzlich begrüßt. Die Lage des Grundstückes ist gut geeignet diese neue Wohnform zu realisieren. Wesentlich erscheint, dass im Sinne der Gleichbehandlung enge Grenzen zum Nutzerkreis gezogen werden. Wenn hier mehr Wohnungen als bisher zugelassen werden, sollten diese auch auf die Zielgruppe beschränkt bleiben, um nicht eine beliebige Wohnanlage mit mehreren Wohneinheiten zu schaffen. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB ist es möglich Flächen festzusetzen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt werden. Dieser muss auch durch bauliche Besonderheiten zum Ausdruck kommen (z.B. Barrierefreiheit, Gemeinschaftsräume). Denkbar wäre, zusätzlich mit einem städtebaulichen Vertrag zu agieren.

Da durch diese geänderte Nutzung die Grundsätze der Planung des Bebauungsplanes „Wüllen“ berührt sind, kommt eine vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB nicht in Frage. Für die Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) müsste zunächst geprüft werden, ob mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, da die zulässige Grundfläche im Bebauungsplangebiet „Wüllen“ über 20.000 Quadratmeter liegt. Diese „Vorprüfung des Einzelfalls“ könnte parallel zu einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden. Zwar kann im beschleunigten Verfahren auf diese Beteiligung verzichtet werden. Um die notwendige Akzeptanz aufzubauen, erscheint es jedoch sinnvoll in eine offene Diskussion zu gehen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:
Plankonzept