



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 115/2010

Produktbereich/Betriebszweig:
10 Bauen und Wohnen
Datum:
18.06.2010

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Westlich Dülmener Straße"
Hausgruppen

Beschlussvorschlag:

Ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“ hinsichtlich der Zulassung von Hausgruppen in dem aus der Anlage 2 ersichtlichen Bereich wird eingeleitet.

Finanzielle Auswirkungen:

Gemäß Ratsbeschluss vom 24.06.2008 trägt der Antragsteller die Kosten des Verfahrens.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	30.06.2010	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	06.07.2010	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

Sachverhalt:

Wie Anlage 1 zu entnehmen ist, beantragt ein Investor die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“ im bezeichneten Bereich hinsichtlich der festgesetzten Hausformen (beantragt: Hausgruppen) und/ oder der festgelegten maximalen Anzahl von Wohneinheiten je Wohngebäude (derzeit max. 2). Ein Auszug aus dem Bebauungsplan kann Anlage 2 entnommen werden.

Sachverhalt

Vor dem Hintergrund des voranschreitenden demografischen Wandels möchte der Investor auf dem bezeichneten Areal im Bebauungsplangebiet Nr. 112 „Westlich Dülmener Straße“ eine Wohnanlage errichten, die es älter werdenden Menschen ermöglicht, auch im Alter weitgehend selbstbestimmt „im eigenen Haus“ zu wohnen. Ein Gemeinschaftshaus und Angebote für unterstützende Dienstleistungen sollen hier ergänzende Funktion haben um die Zielsetzung „im eigenen Haus“ wohnen zu können, möglichst lange zu ermöglichen.

Um diese Nutzungen sinnvoll anbieten zu können, beantragt der Investor auf den bezeichneten Grundstücken Hausgruppen (1* 6 Häuser und 2* 3 Häuser) errichten zu dürfen, wobei der Intention des Projektes entsprechend „das eigene Haus“ in der städtebaulichen Gestalt erkennbar bleiben soll.

Alternativ könnte bei der vorgesehenen Aufteilung nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) in Wohneigentum auch die textliche Festsetzung der Beschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude aufgehoben werden, da die geplanten Häuser - soweit sie auf einem Grundstück stehen – als ein Gebäude zu werten sind. Die Aufhebung der textlichen Festsetzung der Beschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude wird alternativ beantragt.

Zu weiteren Erläuterungen zum inhaltlichen Konzept wird auf den Antrag des Investors verwiesen (Anlage 1).

Städtebauliche Würdigung

Der Bebauungsplan „Westlich Dülmener Straße“ verfolgt die Zielsetzung, Wohnraum in städtebaulich günstiger Lage und mit städtebaulicher Qualität zu schaffen. Vor dem Hintergrund bisheriger Vermarktungserfahrungen erfolgte dabei eine Beschränkung auf die Bauformen „Einzelhäuser“ und „Doppelhäuser“, da Reihenhäuser oder Hausgruppen zwar dem gleichen Zweck dienen, sich jedoch als sehr schwer vermarktbar erwiesen haben.

Der Investor beantragt nun für den aus Anlage 2 ersichtlichen Bereich, auch Hausgruppen zuzulassen, da er selbst eine Nutzung qualitätsvollen Wohnens im Alter „im eigenen Haus“ verwirklichen will. Für diese Nutzung erscheint eine Orientierung auf Hausgruppen und insbesondere das vorgesehene Gemeinschaftsgebäude räumlich sinnvoll. Die vorgesehene Nutzung entspricht den grundsätzlichen Zielen des Bebauungsplanes und kann eine gesunde Durchmischung des Wohngebietes fördern. Der Anspruch „im eigenen Haus“ wohnen zu können wird in der Konzeption und städtebaulich durch kleine Hausgruppen (je 3 Gebäude) bzw. eine architektonische Gliederung der Reihung (Versatz der 5 Wohn- und des

Vorlage Nr. 115/2010

Gemeinschaftsgebäudes) aufrecht erhalten.

Im nördlich angrenzenden Baugebiet entlang der Coubertinstraße befinden sich ebenfalls Reihenhäuser. Dem im Bebauungsplan verwirklichten Anspruch, sich in den Randbereichen an die umliegenden Baugebiete anzupassen bzw. an diesen zu orientieren, wird mit der vom Investor verfolgten Planung also durchaus entsprochen.

Eine ortsuntypische Verdichtung von Wohnraum steht bei Beschränkung auf das bezeichnete Gebiet (1* 6 Häuser in Reihe, 2* 3 Häuser in Reihe) nicht zu befürchten. Die Hausgruppen halten die Vorgaben des Bebauungsplanes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche ein. Die beiden vorgesehenen Dreiergruppen unterscheiden sich auch optisch nicht wesentlich von größeren Doppelhäusern. Die Sechserhausgruppe ist gestalterisch so ausgeführt, dass nicht der Eindruck einer „langen Mauer“ entsteht, sondern durch die versetzte Bauweise der perspektivische Eindruck einer hintereinander gereihten Anzahl von einzelnen Häusern entsteht. Gefördert wird dieser Eindruck zudem durch die Lage im Baugebiet. Betritt man von der Dülmener Straße das neue Baugebiet entsteht durch die Seitenansicht an der Wegegabelung die Ansicht wie bei einem Einzelhaus. Die nachfolgenden Häuser der Hausgruppe kommen erst nach und nach in den Blick. Allen weiteren gestalterischen Festlegungen des Bebauungsplanes wird entsprochen.

Die alternative Aufhebung der textlichen Festsetzung der Beschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude ist bei der beabsichtigten Planung eher als technisches Hilfsmittel zu sehen. Zielsetzung der textlichen Beschränkung ist u.a. die Vermeidung einer ortsuntypischen Verdichtung des Wohngebietes und die Sicherstellung des Charakters einer Eigenheimsiedlung. Durch die Aufhebung dieser Beschränkung wären unerwünschte Fehlentwicklungen (Hausblöcke) möglich, sollte das vorgesehene Projekt nicht verwirklicht werden. Zudem werden die bereits vom Investor angesprochenen ggf. nicht mehr erforderlichen Brandschutzwände zwischen den einzelnen Häusern von der Verwaltung kritisch gesehen. Diese Variante sollte nicht weiter verfolgt werden.

Eine Änderung des Bebauungsplanes für den beantragten Bereich im Hinblick auf die Zulassung von Hausgruppen – unter Beibehaltung aller anderen Vorgaben - widerspricht somit nicht den Grundzügen der Planung und sollte mit Blick auf die Hauptzielsetzung der Schaffung von Wohnraum und Erfüllung von Wohnraumbedarfen unterstützt werden.

Verfahren

Das Änderungsverfahren könnte gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.

Anlagen:

- Anlage 1 Antrag des Investors
- Anlage 2 Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 3 Darstellungen des Projektes

Verfasst:
gez. Wilbrand

Fachbereichsleitung:
gez. Wilbrand