



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

öffentliche Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr. **024/2015**

Produktbereich/Betriebszweig:
09 Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformationen

Datum:
10.02.2015

Tagesordnungspunkt:

Änderung Bebauungsplan Nr. 80 "Am Hangenfeld" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB - Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude

Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Hangenfeld“ mit der Zielstellung, die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude auf drei zu erhöhen, wird für den in Anlage 2 abgegrenzten Geltungsbereich eingeleitet (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB).

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	25.02.2015	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
Rat	24.03.2015	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

Vorlage Nr. 024/2015

Sachverhalt:

Es liegt ein Antrag vom 16.01.2015 auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Am Hangenfeld“ vor (vgl. Anlage 1). Mit der Änderung soll die zulässige Anzahl der Wohnungen von derzeit zwei auf zukünftig drei je Wohngebäude erhöht werden. Anlass für die Änderung ist der gewünschte Anbau zur Unterbringung der pflegebedürftigen Mutter an ein bestehendes Gebäude mit zwei Wohneinheiten. Der Anbau wird bauordnungsrechtlich als eigene, dritte Wohnung gewertet und ist darum derzeit unzulässig.

Die Entscheidung über die Heraufsetzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen je Gebäude kann als Präzedenzfall gesehen werden.

Die vorliegende Fallkonstellation wird voraussichtlich in den kommenden Jahren noch häufiger auftreten, wenn sich Menschen für einen barrierefreien Anbau zur Pflege von Angehörigen entscheiden. Durch die Heraufsetzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird der Plan an diese zukünftigen Bedürfnisse angepasst.

Die derzeitige Beschränkung auf zwei Wohneinheiten soll den Charakter des Einfamilien- oder Doppelhausgebiets stärken und den Bau von Mehrfamilienhäusern verhindern. Wird eine dritte Wohneinheit zugelassen, sind im Plangebiet „kleine Mehrfamilienhäuser“ möglich, die einen anderen baulichen Charakter aufweisen können, als die klassische Einfamilien- und Doppelhausbebauung.

Die Planänderung nur auf das Grundstück zu beschränken, ist städtebaulich nicht zu begründen. Die Verwaltung schlägt daher vor, die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in einem Teilbereich des Bebauungsplans am Eckelskamp heraufzusetzen, der schon vor Erstellung des Bebauungsplans 1999 bebaut war. Der Bereich wird im Westen durch den Eckelskamp begrenzt. Im Norden befindet sich das Mischgebiet an der Mauritzstraße, in dem keine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen besteht. Im Osten verläuft die Grenze entlang der zur Franz-Hitze-Straße gehörigen Grundstücke. Im Süden wird der Änderungsbereich durch die im Plan festgesetzten Gärten (Bereich zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) an der Franz-Hitze-Straße begrenzt.

Durch die Überplanung wurden die Hausbesitzer damals in der Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke hinsichtlich der Wohnungen eingeschränkt. Die Grundstücke sind im Gegensatz zu denen an der Franz-Hitze-Straße größer. Eine dritte Wohneinheit ist wie im vorliegenden Antrag auch bei Einhaltung der Grundstücksflächenzahl von 0,4 ohne weiteres möglich. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Eckelskamps ist im dort geltenden Bebauungsplan Nr. 28 „Im Nonnenbachtal“ ein Mischgebiet ohne Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt. Wohnhäuser mit drei Wohnungen fügen sich daher in die bestehende Bebauung entlang des Eckelskamps ein. Durch die Beschränkung auf diesen Teilbereich wird der Charakter der Franz-Hitze-Straße als Einfamilien- und Doppelhauswohngebiet gewahrt und gleichzeitig werden in einem dafür geeigneten Bereich zusätzliche Wohneinheiten ermöglicht.

Vorlage Nr. 024/2015

Anlagen:

Anlage 1 Antrag
Anlage 2 Geltungsbereich der Änderung

Verfasst:
gez. Frau Maria Odenthal

Fachbereichsleitung:
gez. Fuchte