



Protokollauszug

Sitzung	Ausschuss für Bauen und Umwelt
Status:	öffentlich
Datum	12.08.2014

TOP 24. Bebauungsplan Nr. 25 C "Nordhelm-Ost" - 2. Änderung; Beschluss zur Auslegung

Die Verwaltung stellt den Entwurf zur 2. Änderung des B-Planes 25 C „Nordhelm-Ost“ vor. Der Geltungsbereich umfasse die Wohnbebauung sowie die Reitställe. Es seien geringfügig modifizierte bzw. angepasste Festsetzungen, weitgehend analog zum B-Plan 25 B, getroffen worden. Ziel der Änderung des B-Planes 25 C sei die Bestandssicherung der baulichen Struktur des Siedlungsbildes sowie eine verträgliche Regelung des siedlungstypischen Nebeneinanders der Wohn- und der Beherbergungsfunktion. Die Bebauung der östlichen Nordhelmsiedlung weise eine weitaus größere Homogenität auf, als die Bebauung im mittleren Teil. Größtenteils bestehe sie aus den ehemaligen Siedlungshäusern (Vorderhäuser), welchen eine rückwärtige Anbauoption ermöglicht werde. Das Verhältnis zwischen Dauer- und Ferienwohnungen werde mittels der textlichen Festsetzung 1.1.2. geregelt. In Abhängigkeit von der Größe der überbaubaren Fläche seien zwischen zwei und drei Dauerwohnungen zulässig. Die Anzahl der Ferienappartements werde auf zwei begrenzt. Die Bauteppiche der Reitställe seien aus dem Ursprungsplan übernommen worden. Die Nutzungsfestsetzung würde dahingehend verändert, dass Betriebswohnungen in den Reitställen unzulässig würden. Dem sonstigen Sondergebiet „Meierei“ werde eine große Spannweite in Bezug auf mögliche Nutzungen gegeben.

RM Plavenieks hinterfragt, wo man sich vorstelle, die im sonstigen Sondergebiet „Meierei“ zulässigen Fremdenzimmer zu errichten. Die Verwaltung erläutert, das Sondergebiet definiere lediglich einen Zulässigkeitskatalog und treffe keine Aussage darüber, in welchem Gebäudeteil solche Fremdenzimmer entstehen sollen. RM Kiefer fragt, aus welchem Grund die Gastraumfläche im B-Plan 25 C auf 100 m² begrenzt werde, während im B-Plan 25 B eine Fläche von 150 m² zulässig sei. Die Verwaltung erläutert, die Abmessung der Vorderhäuser im Bestand betrage durchschnittlich 10 x 10 Meter. Die Beschränkung einer Gastraumfläche auf diese Größe sei sinnvoll, um mögliche Störungen in den hinteren Grundstücksbereichen zu verhindern.

Der Vorsitzende fragt, aus welchem Grunde im B-Plan 25 B bei einem Doppelhaus eine Mindestgrundstücksfläche von 350 m² gefordert werde und im B-Plan 25 C nur 300 m², obwohl die Grundstücksfläche größer sei. Ergänzend weist RM Kiefer darauf hin, man habe im B-Plan 25 C für Einzelhäuser eine Fläche von 500 m² festgesetzt, im B-Plan 25 B wiederum nur 450 m². Daher müsse zumindest im B-Plan 25 C dieselbe Fläche für ein Doppelhaus gefordert werden, wie auch im B-Plan 25 B. Die Verwaltung berichtet, man habe sich am Bestand orientiert, werde die Angaben jedoch noch einmal überprüfen.

Ferner weist RM Kiefer darauf hin, man sei auch bei der Zahl der Wohnungen (Absatz 1.1.2.) von den Festsetzungen des B-Planes 25 B abgewichen. Die Verwaltung erläutert, auch dies resultiere aus dem Bestand. Man habe festgestellt, dass die Wohnungsgrößen größer seien und daher innerhalb der größeren Bauteppiche eine kleinere Anzahl von Wohnungen vorhanden sei. RM Kiefer wendet ein, es sei notwendig analog zum B-Plan 25 B auch den Grundstückseigentümern im Bereich des B-Planes 25 C bspw. die Schaffung von vier Dauerwohnungen zu ermöglichen, da die Grundstücke beider B-Pläne der gleichen Größe entsprächen. Die Verwaltung erklärt, die überbaubaren Flächen im B-Plan 25 B seien zwar

tendenziell kleiner, wiesen jedoch genauso viele Wohnungen auf wie im B-Plan 25 C. RM Kiefer merkt an, die Vorgaben müssten ähnlich zu denjenigen sein, die im B-Plan 25 B Anwendung gefunden haben, auch in Bezug auf die maximale Anzahl der Wohnungen. Die Verwaltung erläutert, man habe sich bei der Planung des B-Planes 25 B, resultierend aus den überbaubaren Flächen und Wohnungszahlen, auf den Bestand bezogen. Auch beim B-Plan 25 C sei diese Systematik angewandt worden, welche die nun vorliegenden Festsetzungen ergeben habe. RM Aldegarmann merkt an, man habe den B-Plan 25 B als Grundlage aufgestellt, schreibe dadurch aber nicht unbedingt die Wohnungsgrößen fest. Es müsse mittels des B-Planes 25 C auch die Möglichkeit eingeräumt werden, die gleiche Anzahl von Wohnungen zu schaffen. Die Verwaltung wird gebeten, die genannten Punkte zu überprüfen.

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt beschließt einstimmig die Auslegung des B-Planes 25 C, unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Änderungen:

- Streichung der im Absatz 1.3. (1) aufgeführten Fremdenzimmer in der Meierei
- Anpassung der im Absatz 1.1.2. festgesetzten Wohnungszahlen – bezogen auf die überbaubare Fläche – an diejenige des B-Planes 25 B
- Anpassung der im Absatz 1.5. festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen an die des B-Planes 25 B

Dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 C „Nordhelm Ost“ mit Begründung wird zugestimmt und beschlossen, den Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, in der derzeit gültigen Fassung, für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

7 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Enthaltungen