

Betreff:

Änderung von rechtskräftigen Bebauungsplänen hinsichtlich der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude; hier: Bebauungspläne Nr. 2, Nr. 21.1 und Nr. 49

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung Verwaltungsausschuss		öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorschlag:

Für die Bebauungspläne Nr. 2 „Schlaops Kamp“, Nr. 21.1 „Auf dem Hövel I“ (Teilbereich) und Nr. 49 „Am Stegebach“ (Teilbereich) werden Änderungsbeschlüsse gefasst. Die B-Plan-Änderungen sollen im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Inhalt dieser Änderungen ist jeweils die Aufnahme folgender textlichen Festsetzung: „Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig (gem. § 9 (1) 6 BauGB).“ Die genauen Geltungsbereiche der genannten Änderungen ergeben sich aus der Anlage zur Drucksache.

Die Entwürfe der Änderungen der Bebauungspläne Nr. 2, Nr. 21.1 und Nr. 49 (Satzung und Begründung) werden angenommen. Sie sind für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Begründung

Ältere Bebauungspläne enthalten außer der Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl i. d. R. keine weiteren Einschränkungen in Bezug auf Gebäudehöhe, Zahl der Wohneinheiten, Mindestgrundstücksgröße usw. Da im Jahr 2012 die NBauO hinsichtlich der Grenzabstände geändert wurde, sind hohe Mehrfamilienhäuser jetzt auch auf kleineren Grundstücken möglich. Wegen der großen Nachfrage werden derzeit für Mehrfamilienhäuser vermehrt auch ältere Einfamilienhäuser abgebrochen. Dies führt oft zu Konflikten in der Nachbarschaft, z. B. wegen fehlender Stellplätze und wegen der Einsehbarkeit der benachbarten Terrassen/Gärten.

Aus diesem Grund hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Dinklage in seiner Sitzung am 18.11.2013 für insgesamt 9 Bebauungspläne für ältere Wohngebiete Änderungsbeschlüsse gefasst. Ziel dieser Änderungen ist jeweils die Begrenzung der Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäude, um Fehlentwicklungen in gewachsenen Einfamilienhausgebieten zu vermeiden.

Die Verwaltung schlägt nun vor, zusätzlich für folgende Bebauungspläne einen Änderungsbeschluss zur Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je

Gebäude zu fassen:

B-Plan Nr. 2 „Schlaops Kamp“

B-Plan Nr. 21.1 „Auf dem Hövel I“ – teilweise (WA „Hinter Wehrhahn“)

B-Plan Nr. 49 „Am Stegebach“ – teilweise (WA nördlich des Stegebachs)

Die Änderung sollte jeweils durch die Aufnahme folgender textlichen Festsetzung in den Bebauungsplan erfolgen: „Innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaus-hälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig (gem. § 9 (1) 6 BauGB).“
Die Änderung könnte im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Anlagen