

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 31 "Am Burgwald III" - Ergänzung zur 2. Änderung;
hier: Änderungsbeschluss**

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung	14.05.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	18.05.2020	nicht öffentlich

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 31 „Am Burgwald III“ – 2. Änderung – ein Änderungsverfahren durchzuführen. Ziel dieser Änderung ist die Aufnahme von zusätzlichen textlichen Festsetzungen zur Anzahl und Größe von Wohnungen in Einzel- und Doppelhäusern.

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Am Burgwald III“ – 2. Änderung ist am 20.06.2015 in Kraft getreten. Er enthält für die Allgemeinen Wohngebiete folgende Festsetzungen:

II Vollgeschosse als Höchstmaß; GRZ 0,4, GFZ 0,6, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, max. Gebäudehöhe: 9 m sowie: „2 Wo“ (= Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden) Erläuternde textliche Festsetzungen wurden seinerzeit nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich der Festsetzung: max. 2 Wo haben sich nun in der Praxis Unstimmigkeiten bei der Auslegung bzw. Anwendung ergeben. Nach dem Wortlaut in der Planzeichnung „Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden) ist es möglich, zwei Wohngebäude (Einzelhäuser) mit jeweils zwei Wohnungen aneinander zu bauen (= unechtes Doppelhaus), so dass faktisch ein Vierfamilienhaus entsteht.

Diese Festsetzung steht im Widerspruch zur Begründung, nach der die Festsetzung: max. 2 Wo für Einzelhäuser und für Doppelhäuser gelten soll; dies war seinerzeit auch so gewollt.

Da laut Vorschlag des Arbeitskreises Nachverdichtung grds. nur Ein- und Zweifamilienhäuser in gewachsenen Baugebieten zugelassen werden sollen, schlägt die Verwaltung vor, die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Am Burgwald III“ um erläuternde textliche Festsetzungen wie bei aktuellen Änderungsverfahren (z. B. B-Plan Nr. 31 – 3. Änderung) zu ergänzen.

D. h.. in neuen textlichen Festsetzungen sollte folgendes geregelt werden: max. zwei Wohnungen je Einzelhaus; max. eine Wohnung je Doppelhaushälfte; keine Aufenthaltsräume oberhalb des zweiten Geschosses; mind. 250 m² Grundstücksfläche je Wohneinheit.

Um zusätzliche textliche Festsetzungen aufnehmen zu können, muss ein Änderungsverfahren mit öffentlicher Auslegung für den Bebauungsplan durchgeführt werden..

Anlagen