

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 323: Wohngebiet Sentruper Höhe

Zur Offenlegung des Planentwurfes wurden die nachfolgenden Stellungnahmen vorgetragen:

1. Für das Grundstück Scheffer-Boichorst-Straße 28 wird im Eckbereich zur Mausbachstraße die Festsetzung einer zusätzlichen überbaubaren Fläche mit einer Größe von 9,0 x 13,0 m angeregt (siehe Anlage 2, obere Grafik). Begründet wird die Anregung mit der großen Tiefe des Grundstücks Scheffer-Boichorst-Straße 28, das lediglich in rückwärtiger Lage mit einem II- geschossigen Mehrfamilienhaus bebaut sei. Offensichtlich seien bei der Bebauungsplanaufstellung die Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks nicht ausreichend berücksichtigt worden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die zentrale Zielsetzung, die mit der Bebauungsplanaufstellung Ende der 1980er Jahre verfolgt wurde, und im Rahmen der aktuellen Planung ausdrücklich bestätigt worden ist, besteht im Erhalt des Gebietscharakters als Wohngebiet für Einfamilienhäuser und in einer planungsrechtlichen Absicherung der vorhandenen Bebauung mit lediglich maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten orientiert am familiären Eigenbedarf. Anlass für die Bebauungsplanaufstellung waren die sich abzeichnenden Umstrukturierungstendenzen, die zu einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung im Plangebiet führten.

Zur Wahrung des Gebietscharakters setzt der Bebauungsplan – unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung – eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4, engbegrenzte, am Bestand orientierte überbaubare Flächen sowie die Geschossigkeit fest. Der charakteristische geringe Anteil überbauter Fläche an den Grundstücken wird damit ebenso gesichert wie die Freihaltung der Innenbereiche zwischen den Straßenblöcken von Bebauung. Die städtebauliche Struktur wird damit durch die straßenbegleitende Bebauung und rückwärtige tiefe Grundstücksflächen geprägt.

Insofern würde die Anregung für die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit die Ecksituation zur Mausbachstraße zwar schließen, gleichzeitig käme es hier im Vergleich zu den Nachbargrundstücken zu einer stärkeren Verdichtung. Entlang der Scheffer-Boichorst-Straße ist die gesamte Bebauung mit den Gärten nach Süden ausgerichtet. In diese Gliederung fügt sich auch die überbaubare Fläche für die Scheffer-Boichorst-Straße 28 ein. Die Straßenrandbebauung entlang der Mausbachstraße geht einher mit tiefen Gartengrundstücken. Bei gleicher Grundstückstiefe wie bei den benachbarten Grundstücken der Mausbachstraße ist der überbaubare Anteil bei der Scheffer-Boichorst-Straße 28 annähernd gleich, lediglich mit dem Unterschied der straßenseitigen bzw. rückwärtigen Gartenausrichtung.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.1.1).

2. Für die Grundstücke Schmeddingstraße 1a, c und d werden für den rückwärtigen Bereich zwei überbaubare Flächen für I- geschossige Hausgruppen von jeweils 10,0 x 14,0 m vorgeschlagen (siehe Anlage 2, untere Grafik). Begründet wird die Anregung mit den – im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken – sehr großen Grundstückstiefen von ca. 60 m. Auf den Nachbargrundstücken seien wesentlich höhere Ausnutzungen erzielbar. Die durchschnittlich erzielbare Grundflächenzahl (GRZ) läge dort bei 0,3 während für das Grundstück der Eingebere lediglich eine GRZ von 0,16 erzielbar wäre. Dies führe zu einer Ungleichbehandlung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich der für die Beurteilung maßgeblichen Grundlage wird auf die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Zielsetzung entsprechend den Ausführungen unter Punkt 1. verwiesen.

In dem Bereich zwischen Sentruper Straße, Schmeddingstraße und Mausbachstraße wird die städtebauliche Zielsetzung durch den Bebauungsplan konsequent umgesetzt, indem die überwiegend vorhandene Straßenrandbebauung und der nicht bebaute Innenbereich durch die Ausweisung von Baugrenzen gesichert werden. Diese städtebauliche Strukturierung hatte in der Abwägung zur Planung Vorrang gegenüber einer weitestgehend rechnerischen Gleichbehandlung, was die jeweilige Grundstücksausnutzung anbelangt. Insofern kann das nachvollziehbare Anliegen gleicher Ausnutzungsmöglichkeiten nur in dem Umfang umgesetzt werden, wie es mit den städtebaulichen Zielen in Übereinstimmung steht.

Dies trifft hier nicht zu. Eine zusätzliche Hinterliegerbebauung wäre eine – mit der Bebauungsplanaufstellung ausdrücklich nicht gewünschte – Nachverdichtung. Das charakteristische städtebauliche Merkmal der Freihaltung der Innenbereiche von Bebauung würde zudem aufgehoben. Insofern würde der gebietstypische Kontrast von kompakter Bebauung und großem Freiflächenanteil auf den Grundstücken aufgegeben.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme sollte nicht gefolgt werden (Beschlussvorschlag 1.1.2).