

Berichtsvorlage

Nr. 2015/FB III/1794

Bericht über die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 A für den Bereich der Beethovenstraße/Holljestraße

Beratungsfolge
Bauausschuss

Datum
09.02.2015

Zuständigkeit
Kenntnisnahme

Federführung: Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt

Beteiligungen: Stabstelle

Verfasser/in: Herr Reiner Knorr 04405/916 141

Sachdarstellung:

Von der SPD-Fraktion ist die Bitte geäußert worden, die Verwaltung möge erläutern, welche Festsetzungen sich aus dem Bebauungsplan für den Bereich zwischen Beethovenstraße und Holljestraße in Nord Edewecht II ergeben. Der entsprechende Antrag liegt als **Anlage Nr. 1** bei.

Der Bereich Beethovenstraße/Holljestraße liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 21 A. Dieser Bebauungsplan ist in seiner ursprünglichen Fassung am 27.01.1978 in Kraft getreten.

In dieser ursprünglichen Fassung galt für das Plangebiet: Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet, II-geschossige Bebauung (d.h. 2 Vollgeschosse plus ausgebauten Dachgeschoss – siehe u.a. Mehrfamilienhaus Beethovenstraße/Ecke Wagnerstraße), Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8.

Allerdings ist dieser Bebauungsplan in den Folgejahren mehrfach geändert worden. Zu erwähnen und für den fraglichen Bereich von Bedeutung sind hier insbesondere die 2. sowie die 5. Änderung.

Mit der 2. Änderung wurden die Nutzungsziffern für das gesamte Plangebiet verändert. Inhalt der Veränderungen waren im Wesentlichen die Umwidmung von Teilbereichen von Mischgebiet zu Allgemeinem Wohngebiet sowie die Reduzierung des Nutzungsgrades hinsichtlich Geschossigkeit, Grundflächenzahl, Mindestgrundstücksgröße und Gebäudelängen. In Kraft getreten sind diese Änderungen mit Bekanntmachung der 2. Änderung am 01.07.2005.

Mit der 5. Änderung wurde daneben ein Großteil der Fläche zwischen Beethovenstraße und Holljestraße vollständig neu, auch hinsichtlich des Erschließungskonzepts, überplant. Hinsichtlich der Festsetzungen zur Grundstücksausnutzung wurden in diese Bebauungsplanänderung die Inhalte

aufgenommen, die in der Gemeinde Edewecht in den vergangenen Jahren nahezu durchgängig auch bei der Ausweisung von Neubaugebieten Verwendung gefunden haben. Die 5. Änderung ist mit Bekanntmachung am 18.06.1999 in Kraft getreten.

Die sich für den fraglichen Bereich hieraus ergebende planungsrechtliche Situation kann der **Anlage Nr. 2** entnommen werden.

Danach kann der südwestliche, von der Beethovenstraße aus erschlossene Bereich mit eingeschossigen Wohnhäusern (d.h. das Obergeschoss des Hauses darf rechnerisch kein Vollgeschoss sein) in Form von Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Die Baugrundstücke können mit dem Wohnhaus zu 30 % überbaut werden (Grundflächenzahl 0,3), wobei die Gesamtversiegelung einschließlich der Garagen und Stellplätze samt Zufahrten, den Wegen und Terrassenflächen sowie Nebengebäuden maximal 45 % des Baugrundstücks erreichen darf (GRZ 0,3 + 50 %). Desweiteren müssen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 500 qm einhalten. Um eine Überfrachtung durch zu großvolumige Baukörper mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten zu vermeiden, sind außerdem noch maximale Gebäudelängen von 18,00 m für ein Einzelhaus sowie 12,00 m für eine Doppelhaushälfte festgesetzt. Eine Beschränkung hinsichtlich der Zahl der Wohnungen besteht dagegen nicht. Diese Festsetzungen gelten auch für einen kleinen (bebauten) Bereich im Nordosten des Plangebiets (siehe Anlage Nr. 2).

Im bislang (überwiegend) unbebauten südwestlichen Bereich entlang der Holljestraße (Grundstück Ahlers) weist der Bebauungsplan Nr. 21 A noch seine ursprünglichen Festsetzungen auf. Hier ist ein Mischgebiet festgesetzt. Es dürfen dort Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet werden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8.

Für den übrigen Bereich sowohl an der Holljestraße als auch an der Beethovenstraße ergeben sich Art und Maß der zulässigen Bebauung aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 A. Im Wesentlichen unterscheiden sich die Festsetzungen hier nicht von denen im oben beschriebenen südwestlichen, von der Holljestraße aus erschlossenen Bereich. Allerdings ist hier eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, so dass mit dem Wohnhaus 40 % der Fläche des Baugrundstücks überbaut werden darf. Inklusive der oben genannten Nebenflächen dürfen hier somit insgesamt 60 % des Baugrundstücks versiegelt werden (GRZ 0,4 + 50 %). Eine Mindestgrundstücksgröße ist nicht festgesetzt. Allerdings enthält der Bebauungsplan für diesen Bereich eine Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen. Danach sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig. Wenn als Einzelhaus zwei Wohngebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Diese Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich in diesem Bereich zwar eine verdichtete Bebauung (siehe GRZ sowie nicht erfolgte Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße) entwickeln kann, diese aber insgesamt auf Ein- oder Zweifamilienhäuser beschränkt bleibt (siehe Festsetzungen zur höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen). Gegliedert wird dieser Bereich durch die Festsetzung verschiedener Baufenster, sowie durch die im Erschließungskonzept vorgesehenen Stichstraßen. Im Nordosten ist eine Fläche für einen Spielplatz ausgewiesen. Die vorhandenen Gehölzbestände sind als Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern bzw. als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Die 5.

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 A ist übrigens im Jahr 1999 in Kraft gesetzt worden.

Gestalterische Festsetzungen z.B. zur Dachform (geneigte Dächer, Traufhöhen), zur Gebäudeausrichtung, zur Art und Farbe der Baumaterialien (z.B. nur Verblender- oder nur Putzfassade; nur Dachziegel in bestimmten Farbtönen) sind im gesamten fraglichen Bereich – vergleichbar wie in nahezu allen Neubaugebieten in der Gemeinde Edewecht – nicht getroffen worden.

Bei den planerischen Überlegungen im Zusammenhang mit den erfolgten Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 21 A wurde für diesen zentralen Siedlungsbereich in Edewecht bewusst festgelegt, dass sich eine verdichtete Bebauung entwickeln kann. Dies spiegelt sich in dem Verzicht auf eine Begrenzung der Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude im zentralen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 A (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 A, siehe oben) wider. Auch die höhere Grundflächenzahl von 0,4 für den südlich gelegenen Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 A findet hierin ihre Berechtigung, da dort im Gegenzug aufgrund der relativen Randlage dieser Grundstücke wiederum eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt wurde.

Es kann also letztlich festgehalten werden, dass durch diese Festlegungen die Umsetzung der im Baugesetzbuch formulierten und von den Gemeinden zu beachtenden Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung sowie der Nachverdichtung erfolgt ist.

Verwaltungsseits wird daher insbesondere hinsichtlich des Maßes der möglichen baulichen Verdichtung in diesem Bereich kein Änderungsbedarf gesehen.

Anlagen:

- Antrag
- Übersichtsplan zur planungsrechtlichen Situation