

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
16.10.2015

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	28.10.2015	Entscheidung

Nachverdichtung im Bereich Holtwicker Straße/Feldweg/Völkers Röttchen/Hölkers Kamp

Beschlussvorschlag:

Für den Bereich Holtwicker Straße / Feldweg / Völkers Röttchen / Hölkers Kamp soll die Aufstellung eines Bebauungsplanes in den Entwurf der Prioritätenliste 2016 eingestellt werden.

Sachverhalt:

Für das Quartier Holtwicker Straße / Feldweg / Völkers Röttchen / Hölkers Kamp wurden bereits vor einiger Zeit Anfragen von Grundstückseigentümern nach einer zusätzlichen rückwärtigen Bebauung gestellt. Diesen konnten zur damaligen Zeit nicht zugestimmt werden. Die Frage nach einer sinnvollen Grundstücksnutzung stellt sich vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und sich auch verändernder Wohnansprüche aber weiterhin. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Die Bebauungsmöglichkeiten richten sich nach § 34 BauGB. Danach ist eine zusätzliche Bebauung der zum Teil übergroßen rückwärtigen Gartenbereiche der heutigen Ein- und Mehrfamilienhäuser planungsrechtlich nicht zulässig. Um auszuloten, ob Interesse an einer zusätzlichen Bebauungsmöglichkeit besteht, hat die Stadt die Anwohner am 07.05.2015 zu einem Gespräch eingeladen. In dem Gespräch wurden zunächst Anlass, baurechtliche Situation, die Entwicklung von Angebot und Nachfrage aufgrund der demographischen Entwicklung, Vor- und Nachteile einer Nachverdichtung erläutert. Anschließend haben die Anwesenden die Frage untereinander und mit dem Vertreter der Stadt diskutiert. Das Protokoll ist beigefügt. Wegen der offenen Fragen zur baurechtlichen Situation und zu Steuerungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes wurde von einer Anwohnerin ein weiteres Gespräch vorgeschlagen, welches am 31.08.2015 stattfand.

Ziel der zweiten Eigentümerversammlung war es, die aktuelle planungsrechtliche Situation darzustellen und die Möglichkeiten der Steuerung zukünftiger Bebauung über die Erstellung eines Bebauungsplanes zu erläutern. Dabei standen zwei Punkte im Mittelpunkt des Interesses, die Möglichkeit der zusätzlichen Bebauung großer Gartengrundstücke mit Einfamilienhäusern und die Steuerung der Straßenrandbebauung (Einschränkung der nach § 34 BauGB grundsätzlich an allen Stellen zulässigen 3 geschossigen Bebauung entsprechend dem Eckhaus Holtwicker Str. / Hölkers Kamp). Vorgestellt wurde ein mögliches Bebauungsplankonzept, welches in Höhe und Volumen gestaffelte Zonen entsprechend der Hierarchien der Erschließungsstraßen festlegt. Das Konzept ist in der Anlage beigefügt. Anschließend wurden verschiedene Themenkomplexe untereinander und mit den Vertretern der

Stadt diskutiert. Das Protokoll ist ebenfalls in der Anlage beigefügt. Da offensichtlich auch zwischen den Anwohnern noch Gesprächsbedarf bestand, schlug Herr Backes vor, die Votumsabfrage, ob und in welcher Form ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, zu verschieben.

Mit Schreiben vom 07.09.2015 wurden die Eigentümer dann schriftlich aufgefordert ihr Votum abzugeben. Insgesamt wurden 39 Anwohner angeschrieben, von denen sich 20 zurückgemeldet haben. Für die Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben nach §34 BauGB sprachen sich 6 Anwohner aus. Weitere 6 Anwohner bevorzugten eine Steuerung der baulichen Entwicklung über einen Bebauungsplan, lehnen aber eine Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche ab. Die verbleibenden 8 Anwohner sprechen sich für eine Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche aus, allerdings sind 2 von ihnen dafür, die Bestandsbebauung weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen. Als Gründe für die Aufstellung eines Bebauungsplanes werden unter anderem nicht gewünschte Staffelgeschosse entlang der Holtwicker Straße genannt. Das Konzept der gestaffelten Baukörpervolumen wurde von einigen Anwohnern begrüßt. Im Ergebnis ergab sich kein einheitliches Meinungsbild.

Die Verwaltung hält es trotz des uneinheitlichen Meinungsbildes angesichts der inhomogenen Bebauung durchaus für sinnvoll ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, da die Beurteilung nach § 34 BauGB keine ausreichenden Steuerungsmöglichkeiten für eine geordnete städtebauliche Entwicklung bietet. Sowohl die Lage zum Stadtzentrum, die Nähe zum Haltepunkt Schulzentrum und die Nutzung vorhandener Infrastruktur sprechen für eine behutsame Nachverdichtung der übergroßen Gartengrundstücke. Gemäß dem Auftrag des Rates aus dem Baulandbeschluss 2006 soll Nachverdichtung gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete bevorzugt werden. Über die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens sollte im Rahmen der Aufstellung der Prioritätenliste 2016 entschieden werden.

Anlagen:

Protokoll 1. Bürgerversammlung

Protokoll 2. Bürgerversammlung

Bebauungsplanentwurf