



STADT VISSELHÖVEDE
DER BÜRGERMEISTER

Sitzungsvorlage

Lfd. Nr.: **011-2023**

Sachbearbeiter/in:

Gerd Köhnken

Az.: 611-21 kö.

Datum: 12.01.2023

Beratungsfolge Gremium	Beratung / Status	Sitzungsdatum	Beschluss:	Z
Bauausschuss	öffentlich	26.01.2023	7:0:0	HW
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	02.02.2023	7:0:0	UF

Tagesordnungspunkt:

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Zollikoferstraße-Ost" - Zustimmung- und Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan Nr. 5a „Zollikoferstraße-Ost“ soll im Sinne der im Sachverhalt dargestellten Problemlagen zur Erlangung von Baugenehmigungen geändert werden. Die Änderung soll im beschleunigten Verfahren auf Grundlage des § 13a des Baugesetzbuches (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Ergänzung im Bauausschuss: Die Verwaltung soll mit der GEB eine minimierte Kostenbeteiligung verhandeln.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Visselhövede hat am 28. Januar 2021 den **Bebauungsplan Nr. 5a „Zollikoferstraße-Ost“** (Baugebiet Quellhorststraße) als Satzung beschlossen (siehe **Anlage 1**).

Die Grundstücke im Baugebiet wurden seitens der Erschließungsträgerin nahezu vollständig veräußert. Etliche Baugenehmigungen wurden bereits erteilt und Wohnhäuser errichtet. Bei einigen Bauantragstellern, die auf ihren Baugrundstücken Hausgruppen bzw. Reihenhäuser errichten möchten, ergeben sich aktuell baugenehmigungsrechtliche Probleme, die voraussichtlich zur Versagung von Baugenehmigungen führen würden, wenn bestimmte Passagen im Bebauungsplan nicht geändert würden.

Der Bebauungsplan trifft in den Textlichen Festsetzungen (TF) unter Ziffer 5 nachfolgende Regelungen zur Größe der Baugrundstücke.

5. Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird

- für Einzelhäuser auf 550 m² und
 - für Doppelhäuser auf 400 m² je Doppelhaushälfte
 - für Hausgruppen auf 200 m² je Reihenhaus
- festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

- a. Dabei ist für Hausgruppen eine Mindestgröße von 200 m² je Reihenhaus festgelegt. Im Zuge der Bauleitplanung wurde aber nicht bedacht, dass gem. den Kommentierungen zum § 22 der Baunutzungsverordnung Reihenhäuser jeweils nur auf einem eigenen Grundstück, d. h. nur mit entsprechender Realteilung, möglich sind. Eine ideelle Grundstücksteilung, wie allgemein angenommen, ist bei Hausgruppen bauordnungsrechtlich nicht zulässig. Damit ist bei den Mittelhäusern einer 4er-Reihenhausanlage die vom Bebauungsplan geforderte Mindestgröße von 200 m² nicht möglich und die Bauanträge wären abzulehnen. Exakt diese Fallkonstellation betrifft Bauantragsteller bei 6 Grundstücken, die im anliegenden Lageplan (**Anlage 2**) gekennzeichnet sind. In all diesen Fällen sind aktuell oder ursprünglich Hausgruppen mit 4 WE geplant.

Ob allein der ersatzlose Wegfall der beschriebenen Textlichen Festsetzung (TF) ausreichend zur Erlangung der Baugenehmigungen für Reihenhäuser mit 4 WE ist, wird im B`planänderungsverfahren mit der Baugenehmigungsbehörde (Landkreis ROW) abgestimmt. Möglicherweise ergeben sich noch weitere Änderungserfordernisse, z. B. im Zusammenhang mit der TF Ziffer 6 (höchstzulässige Zahl der Wohnungen).

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4 sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte und je Reihenhaus zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind maximal 10 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Ein Antragsteller berichtete, dass nach den derzeitigen Festsetzungen für ein Reihenhaus mit 4 WE vier Bauanträge, unter Berücksichtigung diverser Baulasten etc., gestellt werden müssen.

Bei der politischen Entscheidung über die vorweg beschriebene Fragestellung bei Hausgruppen sollte bedacht werden, dass angesichts der zentrumsnahen Lage des Baugebietes eine höhere Verdichtung der Bebauung angemessen ist. Die Mischung im Baugebiet mit Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern auf der östlichen, sowie Ein- und Zweifamilienhäusern auf der westlichen Seite der Quellhorststraße ermöglicht einen Mix, der noch immer einer aufgelockerten Bebauung entspricht. Dem Wunsch des Gesetzgebers nach einem sparsamen Umgang mit Bauland wird ebenfalls entsprochen.

- b. Die Mindestgröße für Einzelhäuser wurde nach den Textlichen Festsetzungen auf 550 m² festgelegt. Dabei wurde leider übersehen, dass ein städtisches Baugrundstück an der Bergstraße (früherer Parkplatz) von lediglich 364 m² und ein bereits bebautes Nachbargrundstück von 246 m² damit nicht bebaut bzw. umgebaut werden können. Das Nachbargrundstück ist natürlich im Bestand geschützt. Zur Erlangung einer rechtlichen Bebaubarkeit für die beiden Grundstücke sollte die Textliche Festsetzung ersatzlos entfallen. Dieses gilt umso mehr, da inzwischen alle relevanten Baugrundstücke verkauft wurden und sich die Frage zu den Flächengrößen der Grundstücke nicht mehr stellt. Insoweit sollte erwogen werden, die gesamte Ziffer 5 bei den Textlichen Festsetzungen – für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen – ersatzlos zu streichen.

Das Stadtplanungsbüro Instara, Bremen, wird das angestrebte Änderungsverfahren begleiten. Instara hat auch den bestehenden Bebauungsplan erarbeitet. Die Änderung soll auf Grundlage von § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung zügig vorangetrieben werden. Ob neben den Änderungen bei den Textlichen Festsetzungen weitere Änderungen in den Festsetzungen notwendig sind, wird bei der Vorstellung des Änderungsentwurfs vorgetragen.

Im Auftrag

Gerd Köhnken
Bereichsleiter Bauamt

Zur Beratung freigegeben

André Lüdemann
Bürgermeister

Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 5a „Zollikoferstraße-Ost“
Anlage 2: Lageplandarstellung