

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 167 „Wohnquartier zwischen Billerbecker Straße / Lange Stiege“



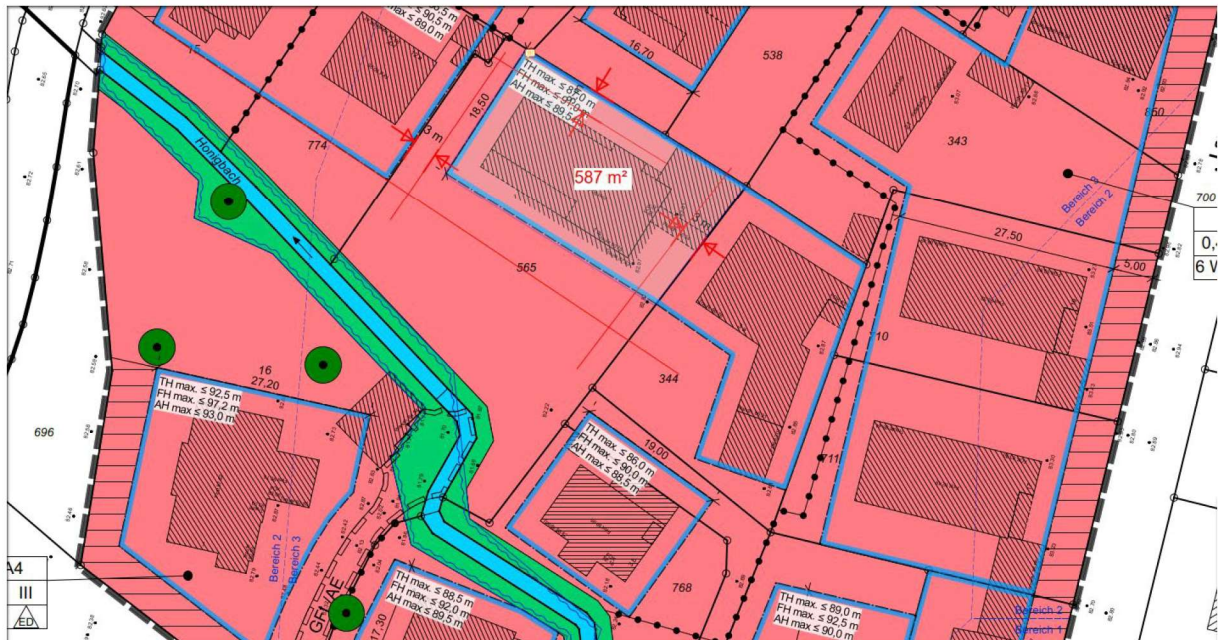
Den im Entwurf der Begründung des Bebauungsplans aufgeführten Ziele

- Orientierung am Bestand“,
- „Verträgliche Innenentwicklung“
- „Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier“

können wir grundsätzlich zustimmen. Auch die gewählten Mittel der Steuerung halten für grundsätzlich für richtig. Bezogen auf das o.g. Grundstück regen wir jedoch folgende Änderungen an.

Bebaubare Fläche, Größe

Im Entwurf des Bebauungsplans ist eine bebaubare Fläche, eingegrenzt durch Baugrenzen in der Größe von ca. m^2 dargestellt. Legt man bei einer Grundstücksgröße von 1.538 m^2 die Grundflächenzahl von 0,4 zugrunde, ergibt sich eine mögliche bebaubare Fläche von 615 m^2 . Die bisher im Bebauungsplan dargestellte Fläche hat 587 m^2 .



Die durch die Grundflächenzahl mögliche Bebauung sollte nicht durch zu eng gezogene Baugrenzen gegenüber der rechnerisch möglichen Fläche eingeschränkt werden. Vielmehr sollte die dargestellte bebaubare Fläche größer sein, um einen gewissen planerischen Spielraum zu ermöglichen. Die Steuerung erfolgt ja in ausreichendem Maße über die GRZ.

Etwas anderes würde nur gelten, wenn eine Steuerung über Baugrenzen aus anderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Besondere städtebauliche Gründe vermögen wir nicht zu erkennen, zumal auf dem westlich angrenzenden Grundstück eine andere Bautiefe festgesetzt werden soll. Die Steuerung einer zu großen Verdichtung soll ausweislich der Begründung im Innenbereich über die geringere Zahl der Vollgeschosse und über Trauf- und Firsthöhen erfolgen. Eine Beschränkung über die bebaubare Fläche ist daher nicht erforderlich.

Wenn nicht besondere städtebauliche Gründe für eine Einschränkung sprechen, wäre eine zu klein dargestellte bebaubare Fläche ein Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung.

Ich rege daher an, die bebaubare Fläche mindestens in der Größe darzustellen, wie sie sich aus der GRZ ergibt, möglichst mit weiterem Spielraum, da städtebauliche Gründe nicht erkennbar sind.

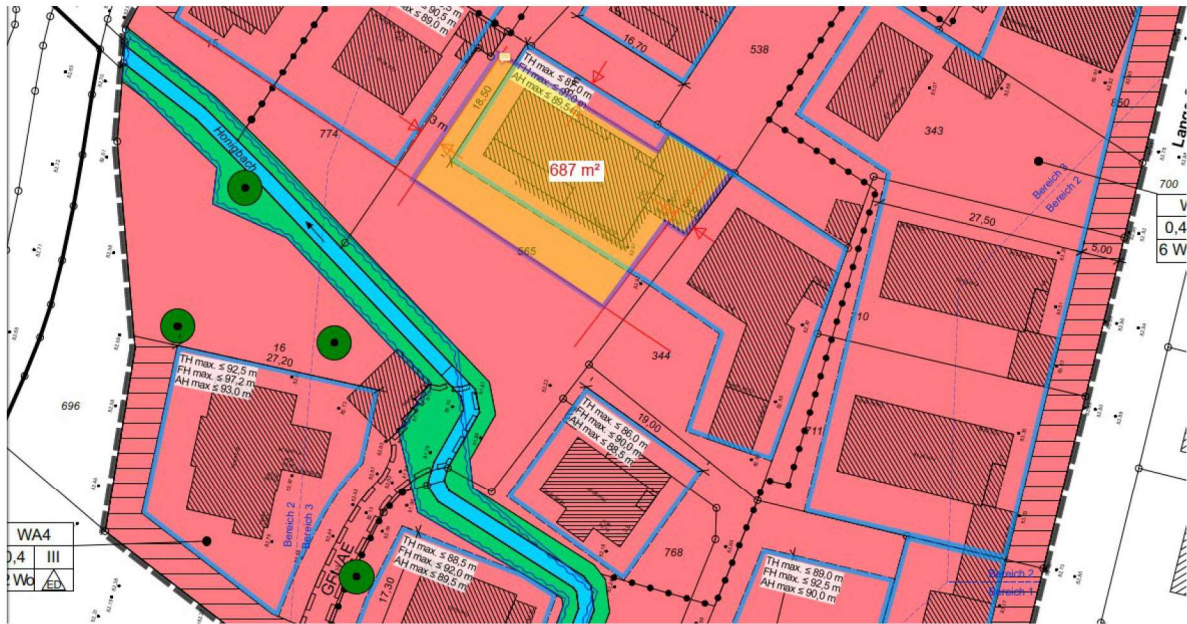
Bebaubare Fläche, Lage

Die Ausnutzung der bebaubaren Fläche wird darüber hinaus weiter beschränkt, weil sie über die gesamte Länge an einer Seite bis an die Grundstücksgrenze festgesetzt wurde. Der 3 m breite Streifen an der Grenze kann aber allenfalls für Garagen und Nebenanlagen genutzt werden.

Dort wo heute eine Garage an der Grundstücksgrenze befindet ist die Darstellung der Baugrenze auf der Grenze für die Sicherung des Bestandes erforderlich. Ansonsten rege ich an, die Baugrenze um 3 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.

Im Westen zur Stadtwaldallee ist die auf den nördlich zur Billerbecker Straße gelegenen Grundstücken vorgesehene Baugrenze zu verlängern. Das ermöglicht eine gewisse Erweiterung des Bestandsgebäudes in den sehr großen Garten hinein oder die Errichtung von nur in den bebaubaren Flächen zulässigen Nebengebäuden in diesem Bereich. Die Festsetzung der Baugrenzen sollte auch eine spätere Teilung des sehr großen Grundstücks und die Errichtung von zwei Baukörpern erleichtern.

Daher regen wir die Darstellung der in der beiliegenden Skizze dargestellten bebaubaren Fläche und die entsprechende Festsetzung der Baugrenzen an. Bei dieser Anordnung ist der Bestand gesichert, eine vernünftige Erweiterung möglich und eine spätere Bebauung mit 2 Baukörpern sinnvoll möglich, ohne dass eine übermäßige Verdichtung erfolgt. Der große Grünraum zum Honigbach bleibt erhalten. Nachbarliche Belange sind durch die Grenzabstände gewahrt.



Die dargestellte bebaubare Fläche beträgt ca. 687 m², die dann wegen der GRZ 0,4 nur in Teilen genutzt werden kann.

Grünfläche

Wir gehen davon aus, dass die Grünfläche am Honigbach auch künftig zur Erschließung des Grundstücks mit einer Grundstückszufahrt überbaut werden darf.

Solaranlagen

Wir gehen davon aus, dass die Pflicht zur Begrünung von flach geneigten Dächern nur – wie im Text dargestellt – Hauptgebäude betrifft und Nebengebäude und der Ersatz von Bestandsanlagen ausgenommen ist.