

**V O R L A G E (0134/WP11-16) zur Vorbereitung eines Verwaltungsausschussbeschlusses**

**Beratungsfolge:**

|            |                               |
|------------|-------------------------------|
| Datum      | Gremium                       |
| 08.11.2012 | Planungs- und Umweltausschuss |
| 27.11.2012 | Verwaltungsausschuss          |

---

**Betreff:** 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Versonstraße";  
Antrag der "Interessengemeinschaft Baugebiet Versonstraße" vom 24.10.2012

---

**Zuständige Abteilung:** III - Bauabteilung

---

**Rechtsgrundlage:** § 76 Abs. 2 NKomVG

---

**Kurze Sachdarstellung:**

| Am 25.10.2012 ging hier der Antrag der "Interessengemeinschaft Baugebiet Versonstraße" auf Änderung des Bebauungsplanes (siehe Anlage 1) mit beigefügter Unterschriftenliste (49 Stück) ein.

| Auf dem Grundstück "Bukallee 47" (Grundstück Nr. 43) entsteht zurzeit ein Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte (siehe Anlage 2), das den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Optisch stellt es sich allerdings als Reihenhäuser - bestehend aus vier Einheiten - dar.

| Mit Aufstellung des Bebauungsplanes war für die Auswahl von Grundstücken die Bebauung mit einem Doppelhaus zugelassen worden. Außer bei den Reihenhäusern (zulässig direkt an der Versonstraße, doch durch die bereits vorhandene Bebauung zurzeit nicht möglich) wurde im gesamten Bebauungsplangebiet eine Bebauung mit zwei Wohneinheiten pro Haus festgesetzt. Gemäß der Begründung sollte die Festsetzung dafür sorgen, dass im hinteren Bereich weder Reihenhäuser noch Mehrfamilienhäuser entstehen (siehe Anlage 3).

| Laut Definition des Baurechtes allerdings steht ein Doppelhaus auf zwei Flurstücken (BVerwG 24.02.2000 4 C 12.98), siehe Anlage 4, und ein Flurstück kann mit zwei Wohneinheiten bebaut werden.

Da im Bebauungsplan für ein Doppelhaus eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> vorgeschrieben ist, ist bei Grundstücken mit einer Grundstücksgröße von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> eine Flurstücksteilung und somit die vorstehend beschriebene Bauweise möglich.

Der Verzicht auf Ausweisung einer GFZ und die gewollte Zweigeschossigkeit für Stadtvillen ermöglicht durch Wegfall der Firsthöhe in diesem Fall eine massive Ausnutzung des Grundstückes. Mit Ausbau des Dachgeschosses bis zu zwei Drittel der Grundfläche des 1. Obergeschosses kann jede Wohneinheit rund 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer ideellen Grundstücksfläche von 250 m<sup>2</sup> erreichen.

Da absehbar ist, dass ein Vorhaben dieser Art und Größe kein Einzelfall bleiben wird, empfiehlt die Verwaltung, zwecks Erhaltung der ursprünglichen städtebaulichen Planung, eine solche Bebauung durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Versonstraße" zu unterbinden.  
Die Kosten der Änderung - nur Textform - betragen ca. 1.000,00 bis 1.500,00 €.

---

**Bisherige Behandlung:** -/-

---

**Vorschlag der Verwaltung:**

Der Verwaltungsausschuss beschließt die Einleitung des Bauleitplanverfahrens im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Versonstraße".

Die textlichen Festsetzungen werden folgendermaßen geändert:

Bei Doppelhäusern werden die 2 zulässigen auf 1 Wohneinheit reduziert. Die Gebäudelänge wird auf 17 m (8,5 m pro Hälfte) und die Firsthöhe auf 8,5 m beschränkt.

Herbst