



ÖFFENTLICH

DN.: 2024/0189 vom 23.10.2024

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	18.11.2024	vorberatend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 a "Baugebiet westlich der Parkstraße" vom 22.08.2024

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, zunächst das gesamte „Stadtpark-Gebiet“ städtebaulich zu analysieren und ein Konzept zur Entwicklung des gesamten Gebietes zu erstellen. Eine mögliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7a sollte auf Grundlage dieses Konzeptes erstellt werden. Das Konzept wird voraussichtlich in der nächsten Ausschusssitzung vorgestellt.

Sachdarstellung:

Mit dem beigefügten Antrag wird eine Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 7a im Sinne einer Nachverdichtung beantragt.

Die rechtsverbindlichen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 7a stammen aus den Jahren 1992 (1. Änderung), 1996 (2. Änderung) und 2014 (3. Änderung). Die im Antrag genannten Grundstücke liegen im Bereich der 2. Änderung. Es handelt sich bei diesem Bereich um ein Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung (Grundflächenzahl = 0,4, Geschossflächenzahl = 0,4). Die Traufhöhe liegt bei maximal 4,0 m sowie die Firsthöhe bei maximal 11,0 m. Aufgrund der damaligen Bebauung auf dem heutigen Flurstück 748, Flur 28, beträgt die Bautiefe im Bereich dieses Flurstücks 23,0 m. Für das direkt angrenzende, unbebaute Flurstück 730 ist derzeit eine Bautiefe von 15,0 m vorgeschrieben. Die Grundstückstiefe von der Hinterkante des Gehweges an der Parkstraße bis zu den rückwärtigen Flurstücksgrenzen beträgt ca. 38,0 m.

Im direkten Umfeld sind lediglich für den Kindergarten eine höhere Geschossigkeit (max. 2 Vollgeschosse) sowie entsprechend höhere Trauf- (max. 7,0 m) und First- (max. 12,0 m) bzw. Flachdachhöhen (max. 8,0 m) festgesetzt. Das „Stadtpark-Gebiet“ ist geprägt durch eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser in offener Bauweise. Teilweise ist ein zweites Vollgeschoss im Dachgeschoss zulässig (z. B. Bebauungsplan Nr. 7). Eine volle Zweigeschossigkeit ist zudem zulässig im Bereich zwischen Zeppelinstraße und Bentheimer Straße (Bebauungsplan Nr. 100), im Bereich der Tankstelle an der Bentheimer Straße sowie im Bereich westlicher Jückweg / Stichweg Morsestraße (jeweils Bebauungsplan Nr. 2 mit seinen Änderungen).

Im Zuge der Erstellung der „Leitlinien maßvolle Nachverdichtung“ wurde das „Stadtpark-Gebiet“ analysiert und als nachrangig zu behandeln eingestuft. Da es sich um ein vergleichsweise junges Gebiet handelt und sich im gesamten Gebiet nur relativ wenige Grundstücke für eine effektive Nachverdichtung eignen, sollte für eine städtebaulich sinnvolle und verträgliche Entwicklung zunächst ein Konzept für das gesamte Gebiet erstellt werden. Die hier beantragte Änderung müsste sich dann in dieses Konzept einfügen.

Umweltrelevanz:/Haushaltsrechtliche Beurteilung:/Generationengerechtigkeit:

Entfällt.

Im Auftrage:

Korten