

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats am 02. August 2006

R. Pr. Nr. 97

Bebauungsplan „Am Sang“ im Stadtteil Bruchhausen

- **Änderung im Bereich der Wohnbebauung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**
 - **Satzungsbeschluss**
-

Beschluss: (36:3 Stimmen)

Die Änderung des Bebauungsplanes „Am Sang“ im Bereich der Wohnbebauung vom 13.02.2006 wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

1. **Verfahren:**

In der öffentlichen Sitzung am 23.11.2005, R. Pr. Nr. 119, fasste der Gemeinderat den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Sang“ im Bereich der Wohnbebauung im vereinfachten Verfahren entsprechend § 13 BauGB.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Offenlage vom 09.01. bis 08.02.2006 statt. Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

Die Beteiligung der berührten Behörden fand vom 30.11.2005 bis 05.01.2006 statt. Auch hier wurden keine Anregungen vorgetragen (siehe Synopse).

Gegenüber der Planfassung vom 12.10.2005 enthält die nun vorliegende Fassung vom 13.02.2006 folgende Änderung:

In § 1 der textlichen Festsetzungen ist die ausdrückliche Festschreibung von 30% altengerechten Wohnungen entfallen, da dies nunmehr konkreter und maßgeschneidert auf die jeweilige Baugruppe zu beziehen ist und privatrechtlich im Kaufvertrag geregelt wird.

2. **Planänderung:**

Im Baugebiet „Am Sang“, für das seit zehn Jahren ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, ergaben Bodengutachten, die im Hinblick auf die Erschließung des Wohngebiets östlich des Malscher Landgrabens erstellt wurden, dass der Baugrund aus 3 - 4 m Torf, einer nicht tragfähigen Bodenart, besteht.

Dies hat Auswirkung auf die Erschließungsmaßnahmen und die zukünftige Bebauung. Der problematische Baugrund lässt nicht zu, dass einzelne Grundstücke je nach Bedarf und zeitversetzt bebaut werden.

Das Baugebiet soll nun an Baugemeinschaften vergeben werden. Das Baugemeinschaftsverfahren sichert, dass die einzelnen Baugruppen gemeinsam überplant und bebaut werden. Hierdurch können die technischen Probleme soweit möglich reduziert werden und die durch den Baugrund entstehenden Mehrkosten zumindest gesenkt werden.

Bezüglich des weiteren Vorgehens bei der Moderation des Baugemeinschaftsverfahrens wird auf die entsprechende Vorlage für den VA am 18.07.2006 verwiesen.

Zur Anpassung an das Thema „Baugruppen“ und zur Erhöhung der Spielräume für unterschiedliche gruppenbezogene Wohnformen waren folgende Änderungen erforderlich:

- geringfügige Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung
- Vergrößerung der überbaubaren Flächen
- grundsätzlich offene Bauweise statt Doppelhäusern und Reihenhäusern

Wegen der schwierigen Boden- und Grundwasserverhältnisse mussten die Erdgeschossfußbodenhöhe, die Traufhöhe und die maximale Gebäudehöhe angepasst werden.

Die öffentlichen Erschließungshöfe wurden als interne Wohnhöfe den Baugruppen zugeschlagen.

Hinsichtlich weiterer Details wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Für die Fraktionen sind der Bebauungsplan und das Baugrundgutachten beigelegt. Der Übersichtsplan, die textlichen Festsetzungen, die Begründung, die Synopse und die Satzung gehen an alle Mitglieder des Gemeinderats.

- - -

Eine Vorberatung der Angelegenheit fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 19. Juli 2006 statt. Auf die Erläuterungen zu dieser Sitzung, die allen Mitgliedern des Gemeinderats zugingen, wird hingewiesen.

- - -

Stadtrat Haas, Stadträtin Kölper und Stadtrat Hinse stimmen der Verwaltungsvorlage zu.

Stadträtin Seifried-Biedermann erklärt, dass sie aus ökologischen Gründen gegen eine Bebauung sei und sie daher den Beschlussvorschlag ablehne.

Stadträtin Zeh und Stadtrat Künzel stimmen dem Beschlussvorschlag zu.

Ohne weitere Aussprache wird mit 36:3 Stimmen oben stehender Beschluss gefasst.

- - -