



Verantwortlich: Nicole Brackelmann
Amt: Bauamt

SITZUNGSVORLAGE

R/X/70

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Bau-, Umwelt-, Mobilitäts- und Planungsausschuss	07.02.2023	9	ja
Verwaltungsausschuss			nein

Bebauungsplan Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ der Gemeinde Reppenstedt Hier: Befreiungsanträge auf Überschreitung der festgesetzten Beschränkung der Zahl der Wohnungen um eine WE

Sachverhalt:

Die Bau- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Samtgemeinde Gellersen mbH & Co. KG plant die Errichtung von insgesamt fünf Mehrfamilienhäuser (MFH).

Auf den Grundstücken „Am Lehmfad 2, 6 und 8“ sind drei MFH mit 13 Wohneinheiten (WE) und auf den Grundstücken „Am Lehmfad 1 und 3“ zwei MFH mit 10 WE geplant. Davon sollen elf (13 WE) bzw. acht (10 WE) Wohnungen mit Mitteln aus der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden. Die Grundstücke liegen im Allgemeinen Wohngebiet 2.1 des Bebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“.

Es dürfen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 5 nur Wohngebäude errichtet werden, in denen mindestens 75 % der Wohneinheiten je Wohngebäude mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Diese Festsetzung zielt darauf ab, dass 75 % der Wohneinheiten je Wohngebäude, die auf der Fläche errichtet werden, die baulichen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen.

Die in den Nutzungsschablonen getroffenen Festsetzungen für Allgemeine Wohngebiete WA 2 zur Grundflächenzahl (0,4), zur offenen Bauweise, zur Zahl der Vollgeschosse (II) und zur maximal zulässigen Traufhöhe (11,50 m) werden eingehalten.

Weiterhin ist die Höchstzahl der zu errichtenden Wohnungen auf 12 Wohneinheiten beschränkt. Hierzu hat der Bauherr eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Beschränkung der Höchstzahl der zu errichtenden Wohnungen von 12 um eine WE beantragt.

Folgende Gründe werden aufgeführt:

Um ein Höchstmaß an bezahlbarem Wohnraum zu schaffen, sieht der Gebäudeentwurf (Anlage 1) eine optimale Ausnutzung der zulässigen bebaubaren Fläche unter Beachtung der Grenzabstände und Baugrenzen auf den Grundstücken vor.

Aufgrund der geringen Grundstücksgrößen auf den Grundstücken „Am Lehmfad 1 und 3“ (1.037 m² und 980 m²) können auf beiden Grundstücken anstatt der festgesetzten Höchstzahl von Wohnungen nur 10 Wohnungen gebaut werden. Als Ausgleich soll auf den drei größeren Grundstücken (1.092 m²) im Staffelgeschoss jeweils eine weitere kleine Wohneinheit mit ca. 35 m² für eine Person errichtet werden.

Somit entstehen insgesamt 59 Wohneinheiten. Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind für die fünf Baugrundstücke 60 Wohneinheiten zulässig. Durch die geplante Bebauung soll somit eine Wohneinheit weniger entstehen und ist daher gebietskonform.

Da es sich um eine geringe Abweichung von der Festsetzung des Bebauungsplans handelt und die einheitliche Gestaltung der fünf MFH in Bezug auf die Gebäudeabmessungen und die Fassadengliederung nicht beeinträchtigt wird, sprechen keine städtebaulichen Gründe dagegen.

Gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Beschlussempfehlung:

Die Gemeinde Reppenstedt erteilt ihr Einvernehmen zu der beantragten Befreiung, um ein Höchstmaß an bezahlbarem Wohnraum zu schaffen.

Anlage(n):

- Ansichten
- Lageplan
- Grundriss EG
- Grundriss OG
- Grundriss Staffelgeschoss
- Wohnflächenberechnung