

Gemeinde Cremlingen

Der Bürgermeister

| | |
|---|---|
| Beratungsvorlage | Vorlage-Nr: IX/394-4 |
| Federführend: FD 22 / Liegenschaften | Status: öffentlich Datum: 12.05.2020 Verfasser/-in: Simone Ballon |

Abweichung von den Richtlinien über die Vergabe gemeindeeigener Bauplätze Baugebiet "Im Hasselrode, Schandelah" für den Bereich WA 4

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium | TOP | Ja | Nein | Enth. |
|------------|-----------------------------|-----|----|------|-------|
| 16.06.2020 | Verwaltungsausschuss | | | | |
| 23.06.2020 | Rat der Gemeinde Cremlingen | | | | |

Beschlussvorschlag:

Die Grundstücke im Baufeld WA 4 werden nach vorheriger Bewerbung und mit Vorlage des Bebauungskonzeptes entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes „Im Hasselrode“ abweichend der Richtlinien im Höchstgebotsverfahren vergeben. Entsprechend der verdichtet vorgesehenen Baustruktur sind mindestens 4 Wohneinheiten zu konzeptionieren. Der Mindestpreis muss so hoch wie der Durchschnittsverkaufspreis der übrigen Baugrundstücke sein.

Begründung:

In den Baufeldern WA 1, WA 2 und WA 3 wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,3 festgesetzt. Damit liegt die Grundflächenzahl unter der möglichen Obergrenze von 0,4 und bringt lediglich eine begrenzte bauliche Dichte mit sich.

Im Baufeld WA 4 wird dagegen die GRZ für das allgemeine Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Gezielt wird hier die mögliche Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen. Hiermit kann die in den südlich gelegenen, älteren Siedlungsbereichen teilweise vorhandene, teilweise weitaus stärker verdichtete Baustruktur im Ansatz fortgeführt werden, ohne dass eine Beeinträchtigung des umgebenden Landschaftsbildes stattfindet. Für den zur bestehenden Siedlung orientierten Bereich wird also eine angemessene Verdichtung erlaubt, die den Wunsch vieler Bauwilliger nach einer Wohnung mit relativ kleinen, individuell zu gestaltenden Frei- bzw. Gartenflächen berücksichtigt. Gleichzeitig wird so einem möglichen Angebot an Mietwohnungen für Ein- oder Zweipersonenhaushalte Vorschub geleistet; denn auch der ländliche Raum weist eine zunehmende Nachfrage aus der jüngeren sowie der älteren Generation auf.

Auch die Geschossflächenzahl wird gegenüber den Baufeldern WA 1, WA 2 und WA 3 (bis Faktor 0,4) bis zu dem Faktor 0,6 erlaubt. Die Geschossflächenzahl gibt die Intensität der Grundstücksnutzung wieder. Sie ist das Verhältnis aller Vollgeschossflächen der baulichen Anlage zur Fläche des Grundstücks.

Es wird grundsätzlich die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt. Weiterhin soll festgelegt werden, dass in den Baufeldern WA 1, WA 2 und WA 3 nur Einzel- und Doppelhäuser auf den jeweiligen Grundstücken zulässig sind. Die Anzahl der Wohneinheiten soll auf zwei begrenzt werden.

Innerhalb des Baufeldes WA 4 sollen dagegen im Übergang zur dichter bebauten und gemischt genutzten alten Ortslage auch Mehrfamilien- oder Reihenhäuser zulässig sein. Entsprechend der verdichtet vorgesehenen Baustruktur sollen hier bis zu acht Wohneinheiten zulässig sein. Um den Wunsch des Ortsrates nach einer verdichteten Baustruktur mit vielen Wohneinheiten nachzukommen sollen die Konzepte mindestens 4 Wohneinheiten umfassen.

Auswirkungen:

Angaben zu Zielen:

Erfüllung rechtlicher bzw. vertraglicher Anforderungen.

Kaatz

Anlage/n:

- B-Plan-Auszug, Im Hasselrode
- Nutzungsbeispiel B-Plan, Im Hasselrode