

Dezernat III - Planen und Bauen - FB 4  
Dezernent/in: Herr Morfeld  
FBL/in: Herr Tönnies  
Vorlagenersteller/in: Frau Sudkamp

## **Beschlussvorlage**

Beratungsfolge:

Bau-, Planungs- und Strukturausschuss  
Hauptausschuss  
Rat

Termin:

23.04.2012	öffentlich
15.05.2012	öffentlich
23.05.2012	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

**3. vereinfachte vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21  
"Gartenstraße"**

**Entscheidung über eingegangene Anregungen und Bedenken im Rahmen der  
Beteiligung gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB  
Eheleute Nordhoff, Dettmarstraße 27, Wadersloh**

Sachdarstellung:

Die Eheleute Ulrike und Christoph Nordhoff, Dettmarstraße 27 in Wadersloh haben mit Schreiben vom 10.01.2012 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Vor wenigen Tagen wurden wir als Eigentümer einer direkt angrenzenden Eigentumswohnung an der Dettmarstraße 1 und eines Einfamilienwohnhauses an der Dettmarstraße 27 über eine geplante Änderung des o.g. Bebauungsplans durch den Hausverwalter unserer ETW in Kenntnis gesetzt.

Geplant ist wohl seitens eines privaten Investors die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses sowie eines Einfamilienwohnhauses mit Änderungen im Bereich der Dachneigung sowie in der Geschossigkeit von 1-geschossig in 2-geschossig.

Folgende Bedenken melden wir hierzu an:

- Der Bebauungsplan für dieses Baugebiet sah in 2002 eine reine 1-geschossige Bauweise für Einfamilienhäuser/Doppelhäuser vor. In 2004 wurde - trotz heftiger Widerstände der Nachbarn - für das „Service-Wohnen“ eine Änderung des Bebauungsplans u.a. in die faktische 3-Geschossigkeit dieses Gebäudes genehmigt. Als kleines Zugeständnis an die Nachbarn wurde die Genehmigung der Änderung erteilt mit einer Nutzungseinschränkung in Form des „Service-Wohnens“. Die Anlieger müssen nun mit einem massiv dominierenden Großgebäude leben, welches sich nicht im Geringsten in die bestehende Bebauung für 1-geschossige Wohnhäuser integriert.

- Nun soll den Nachbarn wieder eine Änderung des Bebauungsplans zugemutet werden. Planer dieses Vorhabens ist der aus 2004 bekannte Herr Reinhard Freitag, welcher das o.g. Objekt „Service-Wohnen“ an der Dettmarstraße plante, vermarktete und erstellte. Diesmal ist jedoch eine Bebauung ohne ersichtlichen „sozialen“ Hintergrund geplant. Es soll nun wohl offensichtlich eine möglichst gewinnbringende Vermarktung der Grundstücke erfolgen. Wir betrachten diese beantragte Änderung als „Aufgreifen und Ausuferung durch Dritte“, wovor wir in 2004 bereits eindringlich gewarnt haben. Nach dem Motto: „Was gestern möglich war, ist heute erst recht möglich“.
- Ein mehrgeschossiges Wohngebäude passt sich nicht an die bestehende Wohnbebauung an. Die Planung hierfür muss sich an den bestehenden Wohnhäusern orientieren und nicht an dem massiven Gebäudekomplex des „Service-Wohnens“.
- Städtebaulich hat die Gemeinde Wadersloh den Grundsatz erstellt, mehrgeschossige Gebäude an Durchgangsstraßen und nicht an Nebenstraßen zuzulassen.
- Planungssicherheit und Vertrauensschutz der Anlieger werden von der Gemeinde Wadersloh durch die angedachte Änderung des o.g. Bebauungsplans nachhaltig verletzt.

Wir haben ganz bewusst als Familie mit kleinen Kindern an der Dettmarstraße investiert, um uns und unseren Kindern ein zentrales Wohnen im Umfeld mit 1-geschossigen Wohnhäusern zu ermöglichen. Wir haben im Vertrauen auf die uns gegenüber immer wieder versicherte Verbindlichkeit eines Bebauungsplans unser Einfamilienhaus erstellt.

Wir erwarten, dass dieser Bebauungsplan nun auch Bestand hat und wir nicht ohnmächtig willkürlichen Änderungen zusehen müssen!“

Die folgende Stellungnahme wurde von der Verwaltung in Absprache mit dem Planungsbüro erstellt:

### **Abwägung:**

Das geplante Vorhaben Dettmarstraße 3-5 sieht ein Einfamilien- und ein Doppelhaus in offener Bauweise vor. Hier erfolgt keine Änderung des bisher geltenden Planungsrechtes. Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude ist auch bisher im gesamten Bebauungsplan nicht beschränkt, so dass in dem Doppelhaus vier Wohneinheiten zulässig wären.

Die Baukörperhöhe wird ebenfalls gegenüber dem derzeitigen zulässigen Wert nicht verändert. Es wird lediglich aus bauordnungsrechtlicher Sicht eine Zweigeschossigkeit zugelassen. Die Baukörperhöhe war bisher nicht eingeschränkt – sie wird jetzt auf max. 7,5 m reduziert und verbleibt damit wesentlich niedriger als es im Umfeld heute bereits zulässig wäre, insbesondere im angrenzenden Bereich „Poßkamp“.

Der Hinweis auf das „dominierende“ Service-Wohnen hat keinen Bezug zu dem vorliegenden Vorhaben für ein Doppel- und Einzelhaus. In der Begründung zur 3. Änderung erfolgte lediglich der Hinweis auf das frühere Änderungsverfahren. Die vorliegende Änderung erreicht somit nicht die hier schon genehmigte und vorhandene Baukörperhöhe.

Das Vorhaben Dettmarstraße 3-5 fügt sich in der Höhenentwicklung unmittelbar an die Struktur der Bebauung Poßkamp an. Die Nahtstelle zur eingeschossigen Bebauung (die nach geltender Festsetzung mit 40° Dachneigung durchaus eine größere Höhe entwickeln könnte) liegt südlich und westlich der Stichstraße.

Die Hinweise auf „gewinnbringende Vermarktung“ sind nicht relevant für das Bebauungsplan-Änderungsverfahren.

Das von den Eingebern angesprochene „eingeschossige Umfeld“ wird – wie ausgeführt – durch das Vorhaben nicht verändert, da weder die Wohndichte noch die Baukörperhöhen mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung verändert werden. Die angestrebte „Zweigeschossigkeit“ erfolgt mit der Änderung der Dachneigung aus bauordnungsrechtlicher Sicht. Bei eingeschossiger Bauweise wäre das Obergeschoss auch zu  $\frac{3}{4}$  der Grundfläche ausbaubar. Die Baukörperhöhe bleibt unter der am Poßkamp zulässigen Höhe. Auch die eingeschossigen Bauten könnten planungsrechtlich mit dem Dachausbau bis 40° Dachneigung eine größere Höhe erreichen.

Zur Frage der Betroffenheit der Eingeber / Eigentümer Dettmarstraße Nr. 1 und Nr. 27 hinsichtlich privater Belange wird ausgeführt:

Das geplante Vorhaben Dettmarstraße 3-5 weist eine geringere Baukörperhöhe (max. 7,5 m) auf, als die, die für das benachbarte Objekt Dettmarstraße 1 planungsrechtlich gegeben ist.

Für das ohne Blickbeziehung in 50 m entfernte Objekt Dettmarstraße Nr. 27 am Ende einer Stichstraße ist keinerlei Bezug zu dem Vorhaben Dettmarstraße 3-5 herzustellen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Bedenken werden mit der o. a. Abwägung als nicht zutreffend zurückgewiesen.

Wadersloh, den 29.03.2012

---

Christian Thegelkamp  
Bürgermeister