

Verfasser/in:  
Frau S. Born, Tel: 164-  
105

Federführend:  
Stabstelle Steuerung

Aktenzeichen: Datum:  
04.09.2023

Beratungsfolge:	TOP	Ein	Ja	Nein	Ent.	Bemerkung
07.09.2023 UmBau						
13.09.2023 VA						
14.09.2023 Rat						

**Betreff:**

**Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - Bebauungsplan Nr. 25 (3/82)  
"Syker Neustadt" - Beschluss zur erneuten Auslegung**

**Beschlussvorschlag:**

Beschlussvorschlag aus dem Änderungsantrag:  
Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen beantragt:

Vor der erneuten Auslegung erfolgen einige Anpassungen des Bebauungsplan-Entwurfs, die eine etwas höhere bauliche Nutzung als bisher zulassen, und zwar

1. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,3 in den WA, für die bisher GRZ 0,2 gilt
2. Die Festlegung der Baugrenzen und anderen Festsetzungen so, dass in allen WA eine Hintergrundstücksbebauung mit einem Wohnhaus zumindest in Form eines Anbaus an das bestehende Gebäude möglich ist, soweit die vorgegebene GRZ (mindestens 0,3) dies zulässt
3. Die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen in allen WA, ggf. mit Höhenbegrenzungen, die Wohngeschosse über dem 2. Vollgeschoss ausschließen.
4. Festsetzungen, a) die unabhängig von der Grundstücksgröße mindestens 2 Wohneinheiten je Gebäude zulassen oder b) die mindestens 4 Wohneinheiten je Grundstück/Gebäude zulassen, soweit die Gebäude und ihre Nebenanlagen die vorgegebene GRZ bzw. zulässige Überschreitungen derselben einhalten
5. Festsetzungen, die ab 3 Wohneinheiten auf einem Grundstück eine Eingrünung der nach vorn gelegenen Stellplätze mit heimischen Gehölzen und/oder Stauden vorschreiben.

**Sachverhalt:**

s. Änderungsantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

s. Änderungsantrag

**Nachhaltigkeit:**

s. Änderungsantrag

**Durchführungszeitraum:**

s. Änderungsantrag

**Anlage/n:**

Änderungsantrag zur Beschlussvorlage 2023/071 Bebauungsplan Nr. 25 (3/82) "Syker Neustadt" - Beschluss zur erneuten Auslegung

**Änderungsantrag  
zur Beschlussvorlage 2023/071  
Bebauungsplan Nr. 25 (3/82) "Syker  
Neustadt" -  
Beschluss zur erneuten Auslegung**



Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Rat der Stadt Syke beantragt zu der o.g. Beschlussvorlage folgende Änderungen:

**Vor der erneuten Auslegung erfolgen einige Anpassungen des Bebauungsplan-Entwurfs, die eine etwas höhere bauliche Nutzung als bisher zulassen, und zwar**

- 1. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,3 in den WA, für die bisher GRZ 0,2 gilt**
- 2. Die Festlegung der Baugrenzen und anderen Festsetzungen so, dass in allen WA eine Hintergrundstücksbebauung mit einem Wohnhaus zumindest in Form eines Anbaus an das bestehende Gebäude möglich ist, soweit die vorgegebene GRZ (mindestens 0,3) dies zulässt**
- 3. Die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen in allen WA, ggf. mit Höhenbegrenzungen, die Wohngeschosse über dem 2. Vollgeschoss ausschließen.**
- 4. Festsetzungen,**
  - a) die unabhängig von der Grundstücksgröße mindestens 2 Wohneinheiten je Gebäude zulassen**
  - oder**
  - b) die mindestens 4 Wohneinheiten je Grundstück/Gebäude zulassen, soweit die Gebäude und ihre Nebenanlagen die vorgegebene GRZ bzw. zulässige Überschreitungen derselben einhalten**
- 5. Festsetzungen, die ab 3 Wohneinheiten auf einem Grundstück eine Eingrünung der nach vorn gelegenen Stellplätze mit heimischen Gehölzen und/oder Stauden vorschreiben**

**Begründung:**

Angesichts des allgemein thematisierten Mangels an bezahlbarem Wohnraum in verschiedenen Größen erscheint es notwendig, in diesem innenstadtnahen und bereits voll erschlossenen Bereich eine etwas höhere Nachverdichtung zuzulassen, als nach dem derzeitigen Entwurf möglich wäre. Da der Bebauungsplan-Entwurf u.a. wegen der Lärmschutzthematik ohnehin noch einmal neu ausgelegt werden muss, bietet es sich an, bei dieser Gelegenheit entsprechende Anpassungen vorzunehmen.

Im Einzelnen:

Zu 1.:

Der Fachdienst Städtebau des Landkreises Diepholz bemängelt in seinen Stellungnahmen die Grundflächenzahl 0,2 als knapp bemessen. Diese GRZ schränkt nicht nur die mögliche Nachverdichtung in vielen Bereichen stark ein, sondern wird auf vielen Grundstücken schon durch die Bestandsbauten deutlich überschritten. D.h. hier ist nicht nur keine Nachverdichtung möglich, sondern bei einem Neubau müsste die Gebäudegröße stark reduziert werden.

Zu 2.:

Lt. Abwägungstabelle wurden auf eine private Stellungnahme hin die Baugrenzen im Bereich der nördlichen Hohe Straße ausgeweitet und die GRZ erhöht - das betrifft etwa 10 Grundstücke. Eine ähnliche Stellungnahme für den Bereich der südlichen Sulinger Straße, die etwa 18-20 Grundstücke betroffen hätte, wurde hingegen nicht aufgegriffen. (Dies, obwohl diese beiden Bereiche im Dichtekonzept der Rahmenplanung Innenentwicklung im selben Farbton markiert und also derselben Zielaussage zugeordnet sind.)

Um eine Ungleichbehandlung der betroffener Grundstückseigentümer/innen zu vermeiden, sollte eine Hintergrundstücksbebauung überall ermöglicht werden, wo es mit der Grundstücksgröße vereinbar ist. Die in anderen Bereichen Sykes oft geforderte Möglichkeit, Grundstücke für den Nachwuchs bereitstellen zu können, würde ansonsten in diesem Bereich verschenkt.

Zu 3.:

Durch eine 2-geschossige Bauweise kann mehr Wohnraum entstehen, ohne dafür mehr Grundfläche zu versiegeln. Durch entsprechende Höhenbegrenzungen können ggf. zusätzliche Staffelgeschosse und dergleichen ausgeschlossen werden.

Zu 4.:

Um genügend Wohnraum anbieten zu können, sollte zumindest eine Einliegerwohnung pro Haus zulässig sein. Noch besser wäre es, überall bis zu 4-Parteien-Häuser zuzulassen, wo dies mit der Grundstücksgröße vereinbar ist.

Zu 5.:

In vielen Bereichen von Syke entstehen insbesondere beim Bau von Mehrparteienhäusern große, komplett versiegelte Stellplatzflächen im vorderen Bereich, die das Straßenbild stark beeinträchtigen. Im Sinne der Nachbarschaftsverträglichkeit sollten deshalb größere Stellplatzflächen zur Straße hin und an den seitlichen Grundstücksgrenzen eingegrünt werden, vorzugsweise mit heimischen Heckenpflanzen o.ä. Das verbessert nicht nur den optischen Eindruck, sondern auch das Mikroklima vor Ort. Im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung wäre es außerdem sinnvoll, größere Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen.

Vorgelegt von  
Inga-Brita Thiele  
für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
im Rat der Stadt Syke