



Gemeinde Lemwerder

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-25, Wohngebiet Weserdüne

Die Gemeinde Lemwerder will auf Betreiben der Wohnungsbaugesellschaft den Bebauungsplan ändern, um flexiblere Bau- und damit Vermarktungsmöglichkeiten zu schaffen.

In einer Anliegerversammlung am 30.7.2014 wurden die Variante einer bereichsweisen a) Zulässigkeit von Reihenhäusern, b) Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit auf zwei Geschosse und c) Reduzierung der Gebäudehöhe auf allgemein 8,5 m und bei Flach- und Mansarddächern auf 7 m erörtert. Nach dem Votum der Anlieger soll die Anzahl der Reihenhäuser und die Bereiche für Reihenhäuser deutlich begrenzt bzw. vollständig darauf verzichtet werden. Die Bereichsgrenzung für die Zweigeschossigkeit und die Höhenbegrenzung sowie der mit der Höhenbegrenzung erzeugte Ausschluss eines Geschosses oberhalb des zweiten Vollgeschosses wurde kontrovers diskutiert, aber nach dem wahrgenommenen Stimmungsbild vom Grundsatz her für einen gangbaren Kompromiss gehalten.

Die Gemeindeverwaltung und die Wohnungsbaugesellschaft haben auf dieser Grundlage einen neuen Vorschlag für die Entwicklung des Gebietes erarbeitet mit den folgenden Regelungen:

- In allen Wohngebieten des gesamten Bebauungsplanes wird die zulässige Geschossigkeit von 1 Geschoss auf zwei Geschosse erhöht. Dieses erfolgt im Sinne der Gleichberechtigung für alle Grundstückseigentümer; somit erhalten auch die Eigentümer bereits bebauter Grundstücke die Möglichkeit des Ausbaus.
- In dem Geschoss, das oberhalb des zulässigen zweiten Geschosses liegt, werden keine Wohn-, Aufenthalt- oder Büroräume zugelassen. Hierdurch wird dem Wunsch der Anlieger nachgekommen, dass keine dritte Ebene mit Wohnnutzungen entsteht.
- Die bisher geltende maximale Firsthöhe von 9,5 m bleibt im gesamten Bebauungsplangebiet bestehen. Dieses sichert eine flexible Gebäudegestaltung und Bauart; auf Grund des Ausschlusses bestimmter Nutzungen in der dritten Gebäudeebene ist eine Reduzierung der Gebäudehöhe auch nicht mehr erforderlich.
- Reihenhäuser werden zugelassen, jedoch auf wenige Bereiche beschränkt; dabei handelt es sich überwiegend um noch nicht bebaute Bereiche mit von Nordosten erschlossenen Grundstücken. Durch die räumliche Begrenzung und damit Begrenzung im Umfang wird den Anliegerwünschen zumindest teilweise entsprochen.