

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2017/120**

freigegeben am **17.07.2017**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 13.07.2017**

### **Änderung Bebauungsplan 17**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.08.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	15.08.2017	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bebauungsplan 17 wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der örtlichen Bauvorschriften geändert.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Der Bebauungsplan 17 umfasst das Wohngebiet zwischen Nethener Weg, Spillestraße, Stöltjestraße und Heideweg im Ortsteil Hahn-Lehmden. Ausgewiesen sind dort reine und allgemeine Wohngebiete in zweigeschossiger (straßenseitige Grundstücke) und eingeschossiger Bauweise (Hintergrundstücke). Weitere Festsetzungen zur Baugestaltung, beispielsweise Trauf- und Firsthöhen oder Mindestdachneigungen wurden weder im Ursprungsplan von 1973 noch in den bisher rechtskräftig gewordenen Änderungen getroffen.

Somit sind im Geltungsbereich auch größere Wohnhäuser ohne Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten zulässig, die bei Ausnutzung der festgesetzten Zweigeschossigkeit mit Staffelgeschoss deutlich über das Maß der baulichen Nutzung der tatsächlich vorhandenen Gebäude hinausgehen. Das Wohngebiet besteht aus überwiegend in eingeschossiger Bauweise errichteten Einfamilienhäusern mit niedriger Traufe und Sattel- oder Walmdach. Moderne Baustile sind bisher – wie für Baugebiete der 1970'er Jahre üblich – kaum vorhanden.

Der Verwaltung liegt eine Bauvoranfrage für ein Grundstück an der Stöltjestraße vor, wonach straßenseitig ein zweigeschossiges 4-Parteienhaus und rückwärtig ein eingeschossiges Doppelhaus errichtet werden sollen.

Bei einem Vergleich der tatsächlich vorhandenen Bebauung mit den planungsrechtlich zulässigen Bebauungen wird eine deutliche Diskrepanz in der Geschossigkeit

und Dachneigung sichtbar, die zu befürchten lässt, dass bei Neubauvorhaben die einheitliche Siedlungsstruktur zerstört und das Ortsbild nachhaltig geschädigt wird.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans das Maß der baulichen Nutzung zu überarbeiten sowie örtliche Bauvorschriften zu erlassen, die sich an der tatsächlichen Bebauung orientieren.

Soweit der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans 17 gefasst wird, kann die Gemeinde die Zurückstellung des Baugesuchs nach § 15 BauGB gegenüber dem Landkreis beantragen, sodass für die Dauer von einem Jahr keine abschließende Entscheidung in o. g. Bauvoranfrage getroffen werden kann. Innerhalb dieser Zeit kann dann der Bebauungsplan mit neuen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erarbeitet werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Anlagen:**

Bebauungsplan 17