

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

Vorlage-Nr.: 2020/063

freigegeben am **15.04.2020**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 16.03.2020

9. Änderung des Bebauungsplans 6 D - Rastede I - Mühlenstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
N	28.04.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	28.04.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Gemeinderates am 28.04.2020 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 9. Änderung des Bebauungsplans 6 D mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung wird die 9. Änderung des Bebauungsplans 6 D durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Mühlenstraße 5 und 7 einschließlich der noch unbebauten Hintergrundstücke.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der Geltungsbereich als „rote Zone“ mit höchster städtebaulicher Dichte gekennzeichnet und als besonders für die Innenentwicklung geeignet erkannt. Die Hintergrundstücke stellen sich als unbebaut dar, was auf die bisherige bauplanungsrechtliche Festsetzung als Parkplatzfläche zurückzuführen ist.

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans 6 D wird die Fläche nunmehr als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für den Geltungsbereich wird eine maximale Gebäude-

höhe von 13 m bei zweigeschossiger Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss zugelassen. Sofern in der dritten Ebene ein Staffelgeschoss errichtet wird, muss dieses allseitig um 2 m eingerückt sein. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von 10 Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze anzulegen, um den öffentlichen Verkehrsraum von parkenden Fahrzeugen möglichst frei zu halten. Bei Gebäuden mit mehr als 6 Wohneinheiten sind mindestens 50% der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Analog zur gegenüberliegenden Bebauung auf dem Grundstück der alten Sägerei ist entlang der Mühlenstraße eine Hecke anzulegen.

Im Rahmen der zwischenzeitlich durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeitsbeteiligung hat ein Anwohner der Mühlenstraße Bedenken hinsichtlich der Oberflächenentwässerung vorgetragen. Zur Oberflächenentwässerung liegt ein Entwässerungskonzept vor. Hiernach sind auf den Privatgrundstücken im Geltungsbereich Stauraumkanäle einzubauen, von denen das Wasser nur gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Mühlenstraße abgegeben wird. Die Größe der Stauraumkanäle wurde abhängig von der geplanten Versiegelung und den aktuell anzusetzenden Starkregenereignissen berechnet.

Der Einbau der Stauraumkanäle wird im Genehmigungsverfahren verbindlich vorgeschrieben, sodass die Bedenken hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ausgeräumt werden können. Die vollständigen Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Aufgrund der besonderen Situation bedingt durch das Corona-Virus soll der Satzungsbeschluss ohne Vorberatung im Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen gefasst werden. Daher ist die üblicherweise im Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen als Grundlage für die Beratung dienende Präsentation als Anlage 4 beigelegt. Die Abwägung erfolgt auf der Ratssitzung. Auf dieser Basis kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung
4. Präsentation Abwägungsvorschläge