

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

Vorlage-Nr.: 2020/030

freigegeben am **03.04.2020**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 06.02.2020

1. Änderung des Bebauungsplans 36 - Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

| <u>Status</u> | <u>Datum</u> | <u>Gremium</u> |
|---------------|--------------|--|
| Ö | 11.05.2020 | Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen |
| N | 19.05.2020 | Verwaltungsausschuss |

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan 36 wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert und örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen.
2. Dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans 36 wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung soll die 1. Änderung des Bebauungsplans 36 durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Wohn- und Mischgebiete westlich der Wilhelmshavener Straße zwischen Meenheitsweg und Nethener Weg. Der Geltungsbereich ist als Anlage 3 beigelegt.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der Bereich nördlich der Einmündung des Nethener Wegs als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte und der rückwärtige Bereich rund um den Sanddorn- und Schlehenweg als „grüne Zone“ mit geringer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet.

Die übrigen Grundstücke entlang der Wilhelmshavener Straßen wurden im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung nicht weiter betrachtet, da sie als zentraler Versorgungsbereich definiert sind. Für diesen zentralen Versorgungsbereich sollen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans 36 örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung sowie Dach- und Fassadenfarbe aufgestellt werden. Bisher ist hier mangels entsprechender bauplanungsrechtlicher Vorgaben jegliche Gestaltung zulässig, zum Beispiel auch Flachdächer und Pultdächer.

In den Wohnstraßen (WA 1, s. Anlage 3) soll weiterhin eine eingeschossige Bauweise zulässig sein, wobei die Traufhöhe maximal 4,50 m und die Firsthöhe maximal 9,00 m betragen darf. Hierdurch wird in Anlehnung an den vorhandenen Gebäudebestand sichergestellt, dass sich künftige Neu-/ Umbauten in die vorhandene Bebauung einfügen. In diesem Bereich sind die Dächer künftig mit mindestens 20° Dachneigung zu errichten, die symmetrisch zur Giebelachse auszubilden ist. Im WA 1 sind künftig maximal 4 Wohneinheiten je Gebäude abhängig von der Grundstücksgröße zulässig (grüne Zone).

Für die Eckgrundstücke am Nethener Weg/Wilhelmshavener Straße (WA 2 und MI, s. Anlage 3) ist künftig eine zweigeschossige Bauweise zulässig, allerdings ohne zusätzliches Staffelgeschoss. Die Traufhöhe wird auf 6,50 m limitiert, die Firsthöhe auf 10,50 m. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen. Auf diesen Grundstücken sind künftig maximal 8 Wohneinheiten je Gebäude abhängig von der Grundstücksgröße zulässig (blaue Zone).

Darüber hinaus werden aus dem Dorfentwicklungsplan abgeleitete Vorgaben für die Farbgestaltung von Fassaden und Dächern aufgenommen. Diese Vorgaben gelten bereits für die gegenüberliegende Straßenseite (Bebauungsplan 106) und werden nun für das Mischgebiet entlang der Wilhelmshavener Straße aufgenommen. Hiernach sind die Dächer in roten bis rotbraunen oder anthraziten Tönen zu gestalten. Für die Außenwände der Fassaden werden Regelungen zum Fensterformat sowie zur Farbe des Verblendmauerwerks (rot bis rotbraun) getroffen. 30 % der Fassade dürfen aus Holz, hellem Putz oder hellem Klinker erstellt werden.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans 36 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen kann, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet und die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Entwurf Text - Bebauungsplan
2. Entwurf Begründung
3. Geltungsbereich