

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

Vorlage-Nr.: 2021/066

freigegeben am **29.04.2021**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

Datum: 26.04.2021

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 - Wahnbek (Havelstraße / Memelstraße)

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	10.05.2021	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	18.05.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	29.06.2021	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 Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 10.05.2021 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 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 soll die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Wohn- und Mischgebiete nördlich der Havelstraße und entlang der Memelstraße.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der Geltungsbereich als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Daher soll eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt werden, wobei die Traufhöhe 6,50 m nicht überschreiten darf. Bei maximal zweigeschossiger Bauweise werden darüber hinausgehende Staffelgeschosse ausgeschlossen.

Im ausgebauten Dach ist Wohnraum jedoch weiterhin zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von acht Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

Zusätzlich werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt, wonach im gesamten Geltungsbereich der Sammeländerung nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig sind. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° liegen.

Für den Geltungsbereich wird zudem festgesetzt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorzuhalten sind, um den öffentlichen Straßenraum von Parksuchverkehren und parkenden Autos zu entlasten.

Die o. g. Festsetzungen reduzieren für den Teilbereich an der Memelstraße die zulässigen Baurechte. Für die Grundstücke an der Havelstraße stellen die o. g. Festsetzungen eine geringfügige Erhöhung der Baurechte dar, da dort bisher lediglich eine Gebäudehöhe von 9,50 m zulässig ist. Hinsichtlich der weiteren gestalterischen Festsetzungen bzw. der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten waren bisher keine Regelungen getroffen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung der Bauleitplanverfahren stehen zur Verfügung.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine, da die Baurechte zuvor auch schon bestanden haben und jetzt nur näher differenziert, aber nicht ausgeweitet werden.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung mit Begründung