

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

Vorlage-Nr.: 2021/139

freigegeben am **09.11.2021**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Wiechering, Jens

Datum: 14.09.2021

1. Änderung des Bebauungsplans 36 - Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	06.12.2021	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	07.12.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	13.12.2021	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 04.10.2021 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 1. Änderung des Bebauungsplans 36 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 Innenverdichtung in die verbindliche Bauleitplanung wird die 1. Änderung des Bebauungsplans 36 durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst das Wohn- und Mischgebiet rund um die Wilhelmshavener Straße, Schlehenweg, Nethener Weg und Sanddornweg.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der Bereich im Wesentlichen als „grüne Zone“ mit geringer städtebaulicher Dichte, der Bereich entlang der Wilhelmshavener Straße als zentraler Versorgungsbereich und im südlichen Teil des Geltungsbereiches (Eckbereich Wilhelmshavener Straße/ Nethener Weg) als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (= grüne Zone) mit geringer städtebaulicher Dichte ist nach wie vor ein Vollgeschoss vorgesehen. Zusätzlich – orientiert am vorhandenen Gebäudebestand – wird nunmehr eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 9,0 m berücksichtigt. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von zwei Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 (= blaue Zone) mit mittlerer städtebaulicher Dichte sowie des Mischgebietes wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m und eine Traufhöhe von max. 6,50 m zugelassen. Bei maximal zweigeschossiger Bauweise werden 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.

Die Dachneigung in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 muss mindestens 20° betragen und ist als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach herzustellen.

Auch im Mischgebiet ist ein sichtbar geneigtes Dach mit mindestens 20° festgesetzt. Hier sind lediglich rot bis rotbraune, anthrazitfarbene Töne sowie nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig.

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:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

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

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung
3. Begründung
4. Geltungsbereich