

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

Vorlage-Nr.: 2022/151

freigegeben am **31.08.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 30.08.2022

10. Änderung des Bebauungsplans 6 D - Rastede I

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.09.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	10.10.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	11.10.2022	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 Gemeindeentwicklung und Bauen am 26.09.2022 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 10. 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 10. Änderung des Bebauungsplans 6 D durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst die Wohngebiete beidseitig der Friedrichstraße, des Töpferwegs, des Schmalen Wegs und nördlich der Mühlenstraße.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (siehe Vorlage 2019/128) wurde dieser Bereich im Ortskern als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Die dortigen Vorgaben sollen in einer verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden und eine veränderte bauliche Ausnutzbarkeit regeln.

Insoweit werden zwei Vollgeschosse zulässig sein, wobei die Traufhöhe maximal 6,5 m und die Gesamthöhe maximal 10,50 m betragen darf. In diesem Bereich sind die Dächer - mit Ausnahme untergeordneter Bauteile - symmetrisch zwischen 20° und 45° Dachneigung als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zu errichten. Die Errichtung von Staffelgeschossen oberhalb des 2. Vollgeschosses wird ausgeschlossen.

Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude erfolgt abhängig von der Grundstücksgröße, wobei max. 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind. Je Wohneinheit sind volle 140 qm Grundstücksfläche erforderlich. Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme eines Anwohners eingegangen. Neben der Abgrenzung des Geltungsbereichs wird die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten sowie die Errichtung von Tiefgaragen thematisiert.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend redaktionelle Hinweise gegeben, die in die Satzung aufgenommen wurden. Lediglich vom Landkreis Ammerland ist eine umfangreiche Stellungnahme eingegangen, in der angeregt wird, passive Schallschutzmaßnahmen zur planerischen Bewältigung des Verkehrslärms in den Bebauungsplan aufzunehmen. Da es sich beim Plangebiet jedoch um ein nahezu vollständig bebauten Gebiet handelt, für das durch die Änderung des Bebauungsplans nur das Maß der zulässigen Nutzung neu festgesetzt wird, ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Immissionsschutz, sodass vorgeschlagen wird, der Anregung des Landkreises nicht zu folgen.

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 mit Begründung