

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

**Vorlage-Nr.: 2019/128**

freigegeben am **06.06.2019**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 27.05.2019**

### **Konzept zur verträglichen Innenentwicklung**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	18.06.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.06.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	25.06.2019	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

Das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung wird auf Basis der beigefügten Zielplanungen sowie der Beratung am 18.06.2019 beschlossen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Zur Sicherung einer angemessenen Verdichtung, die sich einerseits aus der Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum mit sparsamen Flächenverbrauch ergibt und andererseits dem Ortsbild entsprechend verträgliche Strukturen sichern soll, wird für den Hauptort Rastede sowie die Ortslagen Wahnbek und Hahn-Lehmden ein Zielkonzept für die verträgliche Nachverdichtung aufgestellt.

Das Konzept sieht vor, die künftig zulässige Bebauung anhand von drei Zonen zu definieren. Auf die bisherigen Ausführungen zu den Zonen wird insoweit verwiesen (s. Vorlage 2018/221).

Am 4. Februar 2019 wurde der Entwurf des Konzeptes im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung öffentlich vorgestellt. Im Anschluss hieran bestand für alle Interessierten bis zum 4. März die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu den Inhalten des Konzeptes einzureichen. Insgesamt sind 35 Stellungnahmen eingegangen.

Mehrere Stellungnahmen befassen Sie mit über das Konzept hinausgehenden Inhalten der Städtebauplanung. So werden beispielsweise weitergehende Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften zum Ausschluss von Flachdächern, zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes, zur Gestaltung der Vorgärten oder zur Einrichtung eines Gestaltungsbeirates vorgeschlagen. Alle Stellungnahmen sind der Anlage 1 beigefügt.

In vielen Stellungnahmen ist deutlich geworden, dass die drei Zonen noch näher zu definieren und die Zonen 1 (hohe Dichte) und 2 (mittlere Dichte) detaillierter voneinander abzugrenzen sind. Daher schlägt die Verwaltung vor, weitere Festsetzungen in das Konzept aufzunehmen:

Die Firsthöhe in Zone 2 (mittlere Dichte) wird mit maximal 10,50 m deutlich hinter der zulässigen Firsthöhe in Zone 1 (hohe Dichte) zurückbleiben. Für die Zone 1 (hohe Dichte) wird in Anlehnung an die Bebauung der Alten Sägerei an der Mühlenstr. eine maximale Gebäudehöhe von 13,00 m vorgeschlagen.

Durch die Staffelung der Firsthöhe wird insbesondere die unterschiedliche Ausgestaltung der Dächer in den beiden Zonen 1 und 2 gesteuert. Während in der Zone 1 (hohe Dichte) ein zurückversetztes neuzeitliches Staffelgeschoss zulässig sein wird, wird in der Zone 2 (mittlere Dichte) ein klassisches Sattel-/ Walmdach zulässig sein, in welchem beispielsweise durch Dachgauben noch Wohnraum im Dachgeschoss entstehen kann. Durch die Festsetzungen zur Dachgestaltung wird insbesondere das Volumen des Baukörpers reduziert.

Zudem ist vorgesehen, für die Zone 2 (mittlere Dichte) eine maximale Anzahl an 8 Wohneinheiten zuzulassen, wobei durch den Bezug zur Grundstücksgröße (mind. 140 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je Wohneinheit) insbesondere für kleinere Grundstücke eine Reduzierung der Wohneinheiten erzielt wird. Hierdurch kann auch Einfluss auf die Gestaltung der Außenanlagen der Baugrundstücke (erforderliche Anzahl an Stellplätzen, Grad der Versiegelung) genommen werden.

Einzelne Stellungnahmen befassen sich mit dem Vorschlag, bisher unbebaute Grundstücke erstmalig zu überplanen. Diese Entscheidung ist jedoch nicht im Zuge des Konzeptes, sondern durch separate Planungsüberlegungen zu treffen. Hierzu erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt eine separate Beratung.

In einigen Stellungnahmen wird Zustimmung zu den gewählten Zonen geäußert, z. B. für die Bereiche untere Eichendorffstraße, Hirschtoweg und Hermann-Löns-Straße (alle Zone 3 – geringe Dichte).

Übereinstimmend mit den Zielen des Konzeptes wurde eine Vorplanung für das Grundstück Schulstr. 80 vorgelegt, welches die Errichtung von insgesamt 6 Einfamilienhäusern in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise vorsieht (s. Anlage 5). Dieses Vorhaben ist auf Basis des Konzeptes zulässig.

Weitere Stellungnahmen hinterfragen die Zuordnung einzelner Straßenzüge bzw. Grundstücke zu den drei Zonen. Diesen Stellungnahmen folgend sind in die Endfassung des Konzeptes folgende Änderungen aufgenommen worden:

#### Auf der Raade 41

Das Grundstück befindet sich nördlich einer Wallhecke und ist somit eher der durch Einfamilienhäuser geprägten Siedlung statt den südlich der Wallhecke befindlichen Mehrfamilienhäusern zuzuordnen und wird daher statt der Zone 1 (hohe Dichte) der Zone 3 (geringe Dichte) zugeordnet.

#### Raiffeisenstraße 32

Das Grundstück befindet sich zwischen der Alten Molkerei und der Finkenstraße beziehungsweise dem Parkplatz des ehemaligen ALDI-Marktes und wird aufgrund der

Vorprägung durch die dreigeschossige Molkerei sowie das angrenzende Gewerbegrundstück statt der Zone 2 (mittlere Dichte) der Zone 1 (hohe Dichte) zugeordnet.

#### Eichendorffstraße 1-7

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich der bereits 2017 eingeleiteten 8. Änderung des Bebauungsplans 6 E (s. Vorlage 2017/042), welche für das Plangebiet künftig eine zweigeschossige Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss mit einer maximalen Firsthöhe von 10,60 m vorsieht. Diese geplante Bebauung entspricht aufgrund der Gestaltung mit einem Staffelgeschoss eher der Zone 1 (hohe Dichte) als der Zone 2 (mittlere Dichte). Von Nachbarn wurde indes vorgeschlagen, die Grundstücke der Zone 3 (geringe Dichte) zuzuordnen.

Der Bereich an der oberen Eichendorffstraße eignet sich aufgrund seiner zentralen Lage sowie der rückwärtigen Vorprägung durch die Mehrfamilienhäuser an der Elisabethstraße besonders für eine Innenentwicklung. Hierauf aufbauend wurde seinerzeit auch das o. g. Bauleitplanverfahren eingeleitet. Daher wird vorgeschlagen, der Anregung der Nachbarn nicht nachzukommen. Zur konsequenten Einhaltung des Konzepts in Bezug auf die Zulässigkeit des Staffelgeschosses sollten die Grundstücke statt der Zone 2 (mittlere Dichte) der Zone 1 (hohe Dichte) zugeordnet werden.

#### Nördliche Anton-Günther-Straße / Diedrich-Freels-Straße

Die Grundstücke befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Kreuzung am Marktplatz und werden von bereits vorhandenen Gebäuden in zweigeschossiger Bauweise zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss geprägt (z. B. Raiffeisenbank, Brasserie). Für das Grundstück des ehemaligen Friseurs wurde bereits ein zweigeschossiger Neubau mit ausgebautem Dachgeschoss - entsprechend der Zone 1 hier so zulässig - beantragt. Aufgrund der zentralen Lage und der Vorprägung im Umfeld wird vorgeschlagen, die Grundstücke statt der Zone 2 (mittlere Dichte) der Zone 1 (hohe Dichte) zuzuordnen.

Dies betrifft auch das Grundstück Sophienstr. 28, für welches der Bauantrag für den Neubau eines Mehrfamilienhauses zurückgestellt wurde (s. Vorlage 2018/231). Für dieses Bauvorhaben wurden zwischenzeitlich überarbeitete Planungen (s. Anlage 6) vorgelegt, die eine Reduzierung der Traufhöhe und somit eine Verringerung des Bauvolumens umfassen. Soweit das Konzept diesen Bereich, wie vorgeschlagen, der Zone 1 zuordnet, ist die überarbeitete Planung bauplanungsrechtlich zulässig.

#### Ollerkamp/ Hintergrundstücke Bahnhofstraße / Wilhelmstraße / Schloßstraße

Entlang der Bahnhofstraße und Ladestraße befinden sich in der ersten Bauzeile zweigeschossige Gebäude. Die Grundstücke entlang der Wilhelmstraße sowie des Ollerkamp sind durch Einfamilienhäuser geprägt. Bis 2001 war auch hier eine zweigeschossige Bauweise zulässig, die jedoch reduziert wurde. Um dieses Planungsziel – und damit den Erhalt der vorhandenen Baustruktur – beizubehalten, werden die Grundstücke statt der Zone 2 (mittlere Dichte) der Zone 3 (geringe Dichte) zugeordnet. Entlang der Ladestraße (insbesondere ehemalige Post) und der Bahnhofstraße bleibt weiterhin die Zone 2 (mittlere Dichte) vorgeschlagen.

#### Thoradestraße

Entlang der Thoradestraße befinden sich überwiegend Einfamilien- und kleinere Mehrfamilienhäuser. Die Grundstücke an der Westseite (zur KGS) werden in Anlehnung an den Bestand sowie die Verkehrsbedeutung der Thoradestraße statt der Zone 1 (hohe Dichte) der Zone 2 (mittlere Dichte) zugeordnet.

### Bahnhofstraße

Zwischen KGS und Wilhelmstraße befindet sich bereits ein zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss (u. a. Pflegedienst). Die KGS ist ebenfalls in zweigeschossiger Bauweise zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss errichtet, ebenso ein rückwärtig an der Wilhelmstraße gelegenes Mehrfamilienhaus. Die Grundstücke werden aufgrund dieser Vorprägung statt der Zone 2 (mittlere Dichte) der Zone 1 (hohe Dichte) zugeordnet.

### Nördliche Butjadinger Straße

Entlang der Butjadinger Straße sind insbesondere im nördlichen Bereich überwiegend Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise vorhanden. Die Grundstücke nördlich der Einmündung Hans-Hoffhenke-Ring werden in Anlehnung an den Bestand sowie die Lage in einiger Entfernung zum Ortskern zugunsten der Beibehaltung des Ortsbildes statt der Zone 2 (mittlere Dichte) der Zone 3 (geringe Dichte) zugeordnet.

Weitere Stellungnahmen hinterfragen die Zuordnung einzelner Straßenzüge beziehungsweise Grundstücke zu den drei Zonen und regen eine andere Einstufung an. Diesen Stellungnahmen wird jedoch aus den nachfolgend dargelegten Gründen nicht gefolgt:

### Kleibroker Straße / Bereich Uhlhornstraße / Am Brink

Es wurde angeregt, den Bereich aufgrund der Vorprägung durch überwiegend Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäuser statt der Zone 1 (hohe Dichte) der Zone 2 (mittlere Dichte) zuzuordnen. Dem Vorschlag wird nicht gefolgt, da die im Konzept anhand der Straßeneinmündungen gewählte Staffelung der Zonen vom Marktplatz (Zone 1) bis zur Marienstraße (Zone 3) erhalten bleiben soll. Der Bereich eignet sich aufgrund der zentralen Lage besonders für eine Verdichtung. Für diesen Bereich liegt eine Vorplanung für die Errichtung eines 4-Parteien-Hauses in zweigeschossiger Bauweise ohne ausgebautem Dachgeschoss vor (s. Anlage 7). Das Vorhaben ist auf Basis des Konzeptes zulässig.

### Mühlenstraße 5-11

Es wurde von Nachbarn angeregt, den Bereich aufgrund von Bedenken hinsichtlich einer übermäßigen Verschattung nicht als Zone 1 (hohe Dichte) vorzusehen. Diesem Vorschlag wird nicht gefolgt, da die von einer möglichen Verschattung betroffenen Grundstücke ebenfalls schon mit einer zweigeschossigen Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss bebaut sind. Die Zone 1 fügt sich an dieser Stelle in die vorhandene Bebauung ein. Von einem Vorhabenträger wurden Planungen vorgelegt, die die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss vorsehen (s. Anlage 8). Das Vorhaben ist auf Basis des Konzeptes zulässig.

### Mittlere Butjadinger Straße

Es wurde angeregt, den Bereich entlang der Butjadinger Straße zwischen Schulstraße und Hans-Hoffhenke-Ring statt der Zone 2 (mittlere Dichte) der Zone 1 (hohe Dichte) zuzuordnen. Dem Vorschlag wird nicht gefolgt, da weiterhin die höchste Form der Dichte nur im Mittelzentrum Rastede und nicht in den Grundzentren Wahnbeck und Hahn-Lehmden zugelassen werden soll. Auf die Ausführungen zur nördlichen Butjadinger Straße (s. o.) wird nochmals verwiesen.

Für diesen Bereich liegt eine Vorplanung eines Eigentümers vor, der die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten plant, wobei das Gebäude mit Satteldach und einer Traufhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 12 m geplant ist (s. Anlage 9). Das Vorhaben ist auf Basis des Konzeptes nur deswegen nicht zulässig, weil es die für die Zone 2 (mittlere Dichte) auf 10,50 m limitierte Firsthöhe überschreitet.

### Paradiesstraße

Es wurde angeregt, den Bereich statt der Zone 3 (geringe Dichte) der Zone 2 (mittlere Dichte) zuzuordnen. Dem Vorschlag wird nicht gefolgt, da die bisherige Bebauungsform beibehalten und auch die künftig zulässige Bebauung nur kleinteilig erfolgen soll.

Weitere Stellungnahmen wurden ohne konkreten Flächenbezug abgegeben und befassen sich insbesondere mit der inhaltlichen Definition der drei Zonen.

So wird die Vorgabe für die Zone 2, dass je 140 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nur eine Wohneinheit zulässig sein soll, als unwirtschaftlich für die Errichtung kleinerer Wohneinheiten kritisiert. An der Verknüpfung von Grundstücksgröße und zulässiger Anzahl an Wohnungen wird jedoch festgehalten, da davon auszugehen ist, dass die Bauträger schon aufgrund der hohen Nachfrage nach kleinen Wohnungen auch diesem Bedarf freiwillig nachkommen werden. Zudem ist es nicht möglich, ein anderes rechtssicheres Kriterium auf bauplanungsrechtlicher Ebene zu fassen, welches eine vergleichbare Steuerung erlaubt.

Mit dem Beschluss des Konzeptes wird die Grundlage für spätere Bauleitplanungen geschaffen, deren Inhalte sich an dem Konzept zu orientieren haben. Zur Umsetzung des Konzeptes werden die betroffenen Bebauungspläne sukzessive geändert. Soweit in der Zwischenzeit Bauvorhaben vorgelegt werden, die den Zielen des Konzeptes nicht entsprechen, wird den Vorhabenträgern empfohlen, eine Umplanung vorzunehmen

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

### **Anlagen:**

1. Stellungnahmen
2. Zielplanung Hahn-Lehmden
3. Zielplanung Rastede
4. Zielplanung Wahnbek
5. Bauvorhaben Schulstr. 80
6. Bauvorhaben Sophienstr. 28
7. Bauvorhaben Kleibroker Str. 16
8. Bauvorhaben Mühlenstr. 5-7
9. Bauvorhaben Butjadinger Str. 76 a

