

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

Vorlage-Nr.: 2019/173freigegeben am **05.09.2019****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 03.09.2019

4. Änderung des Bebauungsplans 17 - Hahn-Lehmden

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	23.09.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.09.2019	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans 17 mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
2. 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.
3. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Bereits 2017 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans 17 vor dem Hintergrund einer Bauvoranfrage für ein Mehrfamilienhaus, welches sich nicht in die vorhandene Einfamilien- und Doppelhausbebauung einfügt, gefasst (s. Vorlage 2017/120). In 2018 wurde infolgedessen die Veränderungssperre Nr. 2 erlassen (s. Vorlage 2018/223).

Der Bebauungsplan 17 umfasst das Wohngebiet zwischen Nethener Weg, Spillestraße, Stöltjestraße und Heideweg im Ortsteil Hahn-Lehmden. Ausgewiesen sind dort reine und allgemeine Wohngebiete in zweigeschossiger (straßenseitige Grundstücke) und eingeschossiger Bauweise (Hintergrundstücke). Weitere Festsetzungen zur Baugestaltung, beispielsweise Trauf- und Firsthöhen oder Mindestdachneigungen wurden weder im Ursprungsplan von 1973 noch in den bisher rechtskräftig gewordenen Änderungen getroffen.

Somit sind im Geltungsbereich auch größere Wohnhäuser ohne Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten zulässig, die bei Ausnutzung der festgesetzten Zweigeschossigkeit mit Staffelgeschoss deutlich über das Maß der baulichen Nutzung der tatsächlich vorhandenen Gebäude hinausgehen. Das Wohngebiet besteht aus überwiegend in eingeschossiger Bauweise errichteten Einfamilienhäusern mit niedriger Traufe und Sattel- oder Walmdach.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 17 als „grüne Zone“ mit niedriger städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans 17 sollen die Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung übernommen werden.

Es ist vorgesehen, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf eins zu reduzieren und zusätzlich – orientiert am vorhandenen Gebäudebestand – eine Traufhöhe von 4,00 m und eine Firsthöhe von 9,00 m festzusetzen. Zudem sollen nur noch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein, wobei abhängig von der Grundstücksgröße maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind.

Zusätzlich werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt, wonach im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 17 nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig sind. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° liegen. Hierdurch wird sichergestellt, dass neuzeitliche Dachgestaltungen (z. B. Pultdächer) die städtebauliche Wirkung des Wohngebietes nicht verändern.

Da die 4. Änderung des Bebauungsplans 17 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. Mit Abschluss des Bauleitplanverfahrens kann voraussichtlich im Januar 2020 die Veränderungssperre aufgehoben werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Entwurf Textbebauungsplan mit Begründung