RESIDENZORT RASTEDE

Gemeinde Rastede
Der Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2019/177

freigegeben am **06.09.2019**

GB 1 **Datum: 03.09.2019**
Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Sammeländerung zu den Bebauungsplänen 13 und 13 C - Butjadinger Straße

Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag:

1.) Dem Entwurf der Sammeländerung zur 9. Änderung des Bebauungsplans 13 und der 3. Änderung des Bebauungsplans 13 C 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:

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen in die verbindliche Bauleitplanung soll die Sammeländerung zur 9. Änderung des Bebauungsplans 13 und zur 3. Änderung des Bebauungsplans 13 C durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Wohngebiete beidseitig der Butjadinger Straße nördlich der Schulstraße, die nördlich der Schulstraße zwischen Butjadinger Straße und Grundschule gelegenen Grundstücke und die Grundstücke im Bereich Hinter den Linden.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der nördliche Bereich der Butjadinger Straße als „grüne Zone“ mit geringer städtebaulicher Dichte und der südliche Geltungsbereich als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Die nördlich der Schulstraße in Richtung Grundschule liegenden Grundstücke wurden der „grünen“ Zone mit geringer städtebaulicher Dichte zugeordnet.

Mit der Sammeländerung werden für die Teilbereiche der Bebauungspläne 13 und 13 C die jeweiligen Ziele des Konzeptes als textliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften übernommen.

Für den Teilbereich I – beidseitig der Butjadinger Straße zwischen Schulstraße und Hans-Hoffhenke-Ring – mit mittlerer städtebaulicher Dichte wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m zugelassen, wobei die Traufhöhe 6,50 m nicht überschreiten darf. Bei maximal zweigeschossiger Bauweise werden Staffelgeschosse ausgeschlossen. Im ausgebauten Dach ist Wohnraum jedoch weiterhin zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von 8 Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf.

Für den Teilbereich I mit mittlerer städtebaulicher Dichte wird zudem festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück vorzuhalten sind, um den öffentlichen Straßenraum von Parksuchverkehren und parkenden Autos zu entlasten.

Für den Teilbereich II – beidseitig der Butjadinger Straße nördlich des Hans-Hoffhenke-Rings sowie die Grundstücke nördlich der Schulstraße sowie Teilbereiche an der Straße „Hinter den Linden“ – mit geringer städtebaulicher Dichte 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 9,50 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 der Sammeländerung 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 Sammeländerung 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.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Entwurf Text Bebauungsplan mit Begründung