

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

Vorlage-Nr.: 2019/240

freigegeben am **30.10.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 26.10.2019

9. Änderung des Bebauungsplans 6 D - Rastede I - Mühlenstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	11.11.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	26.11.2019	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

- 1.) Dem Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans 6 D 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:

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung soll die 9. Änderung des Bebauungsplans 6 D durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Mühlenstraße 5 und 7 einschließlich der noch unbebauten Hintergrundstücke.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der Geltungsbereich als „rote Zone“ mit höchster städtebaulicher Dichte gekennzeichnet und als besonders für die Innenentwicklung geeignet erkannt. Die Hintergrundstücke stellen sich als unbebaut dar, was auch auf die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zurückzuführen ist.

Der Bebauungsplan 6 D aus dem Jahre 1971 weist dort eine öffentliche Parkplatzfläche aus, die jedoch nicht realisiert wurde. Aufgrund der zwischenzeitlich umliegend entstandenen Wohngebäude dürfte eine öffentliche Parkplatzfläche immissionschutzrechtlich kaum realisierbar sein, zumal die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit für die Gemeinde über all die Jahre nicht gegeben war / ist. Insoweit wird dieses Planungsziel zugunsten der Innenentwicklung aufgegeben.

Im Zuge der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung des Plangebietes wurden der Verkehrslärm der Oldenburger Straße und Mühlenstraße ebenso berücksichtigt, wie der Gewerbelärm der Tischlerei / Drechslerei an der Mühlenstraße sowie des Steinmetzes am Friedhofsweg. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereiches der Gewerbebetriebe, sodass Konflikte auszuschließen sind. Aufgrund des Verkehrslärms werden Lärmpegelbereiche zum Schutz der Wohnräume in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Für den Geltungsbereich wird eine maximale Gebäudehöhe von 13 m bei zweigeschossiger Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss zugelassen. Sofern in der dritten Ebene ein Staffelgeschoss errichtet wird, muss dieses allseitig um 2 m eingerückt sein. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße limitiert, wobei das Höchstmaß von 10 Wohneinheiten je Gebäude nicht überschritten werden darf. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze anzulegen, um den öffentlichen Verkehrsraum von parkenden Fahrzeugen möglichst frei zu halten. Bei Gebäuden mit mehr als 6 Wohneinheiten sind mindestens 50% der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Analog zur gegenüberliegenden Bebauung auf dem Grundstück der alten Sägerei ist entlang der Mühlenstraße eine Hecke anzulegen.

Da die 9. Änderung des Bebauungsplans 6 D 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:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

Anlagen:

1. Planzeichnung – Entwurf
2. Begründung – Entwurf
3. Schallimmissionsprognose