

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

Vorlage-Nr.: 2023/218

freigegeben am **08.01.2024**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Wiechering, Jens

Datum: 23.11.2023

3. Änderung des Bebauungsplanes 29 - Kleibrok

Beratungsfolge:

| <u>Status</u> | <u>Datum</u> | <u>Gremium</u> |
|---------------|--------------|---|
| Ö | 29.01.2024 | Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen |
| N | 30.01.2024 | Verwaltungsausschuss |

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan Nr. 29 – „Kleibrok“ wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Trauf- und Firsthöhe) und der Anzahl der Wohneinheiten geändert. Dabei werden auch örtliche Bauvorschriften (z. B. Dachneigung) berücksichtigt.

Sach- und Rechtslage:

Der Bebauungsplan Nr. 29 umfasst unter anderem die Wohngebiete südöstlich der Firma Bohmann und nordwestlich des Bauhofgeländes sowie die Flächen der Firma Bohmann und des Bauhofes selbst. Festgesetzt sind Allgemeine Wohngebiete mit eingeschossiger Bauweise, wobei keine näheren Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper getroffen wurden. Das Gebiet im Bereich der Straße „Am Brook“ ist nahezu ausschließlich mit Einfamilienhäusern bebaut; für die Grundstücke Am Brook 2 und 4 sind zwei Mehrfamilienhäuser vorhanden.

Der Gemeinde liegt eine Bauvoranfrage für das Grundstück „Am Brook 1“ vor. Dort ist der Neubau von zwei Einfamilienhäusern geplant. Durch die vom Bauherrn gewählte Gestaltung des Baukörpers wird der optische Eindruck einer zweigeschossigen Bauweise erweckt, wobei für den Neubau die eingeschossige Bauweise rechnerisch nachgewiesen werden könnte. Die Traufhöhe soll bei 6,21 m und die Firsthöhe bei 8,47 m liegen. Das Bauvorhaben ist als Anlage 3 beigefügt.

Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung ist dieser Bereich als „grüne Zone“ festgelegt worden. Eine konkrete Begrenzung der sich darstellenden Trauf- und Firsthöhe sowie die Dachgestaltung wurde im Konzept hierzu nicht verbindlich festgelegt. Vielmehr handelt es sich innerhalb der grünen Zone um eine Einzelfallprüfung. Ein Auszug des Konzeptes ist als Anlage 4 beigefügt.

Auf Basis der umliegenden Bebauung und der damit einhergehenden Charakterisierung des Gebietes fügt sich dieses Vorhaben örtlich nicht homogen in die Umgebung ein und stellt in städtebaulicher Hinsicht einen Fremdkörper dar.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Festlegungen des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung für die Wohngebiete zu verwirklichen. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 sollen daher das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt und örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung erlassen werden, die sich an der tatsächlichen Bebauung orientieren. In diesem Zuge sollen ebenfalls die Regelungen zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten entsprechend des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung übernommen werden.

Soweit der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 gefasst wird, kann die Gemeinde die Zurückstellung des Vorhabens nach § 15 BauGB gegenüber dem Landkreis beantragen, sodass für die Dauer von einem Jahr keine abschließende Entscheidung über das Gesuch getroffen werden kann. Innerhalb dieser Zeit kann die Bebauungsplanänderung mit neuen Festsetzungen erarbeitet werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Aufwendungen werden im Rahmen des Budgets „Räumliche Planung“ abgedeckt.

Auswirkungen auf das Klima:

Zunächst keine.

Anlagen:

1. Bebauungsplan Nr. 29
2. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 29
3. Geplante Gebäude Am Brook 1
4. Auszug aus dem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung