

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

**Vorlage-Nr.: 2017/042**

freigegeben am **26.10.2017**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 13.03.2017**

### **8. Änderung des Bebauungsplans 6 E "Rastede Ortskern"**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.04.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	04.04.2017	Verwaltungsausschuss
N	30.05.2017	Verwaltungsausschuss
N	07.11.2017	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan 6 E wird für die Grundstücke Eichendorffstraße 3 bis 9 geändert.
2. Dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans 6 E mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
3. 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.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

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

Der Eigentümer eines Grundstücks im oberen Bereich der Eichendorffstraße beabsichtigt, nach dem Abriss des dortigen Hauses ein Mehrfamilienhaus neu zu errichten. Der derzeit geltende Bebauungsplan lässt dies aufgrund der Festsetzungen zu Baufenster, Geschossigkeit und Anzahl der Wohneinheiten nicht zu.

Bei Betrachtung des Wohnungsmarktes in Rastede ist festzustellen, dass kleinere Wohnungen zwar stark nachgefragt, aber nur wenig angeboten werden. Insoweit besteht angesichts des demografischen Wandels, der sowohl eine Verringerung der im Haushalt lebenden Personenanzahl als auch geänderte Ansprüche an Wohnraum aufgrund einer älter werdenden Gesellschaft mit sich bringt, der Bedarf auch in der Gemeinde Rastede Wohnraum in Mehrfamilienhäusern anzubieten.

Aus städtebaulicher Sicht stellt sich eine Mehrfamilienhaus-Bebauung der Grundstücke an der oberen Eichendorffstraße als verträglich dar. Die Grundstücke liegen im zentralen Ortskern in fußläufiger Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen. Auf den rückwärtigen Nachbargrundstücken (Elisabethstraße) sind bereits Mehrfamilienhäuser vorhanden, direkt gegenüber befinden sich die Kirche und der Kögel-Willms-Platz, welcher wiederum ebenfalls von Mehrfamilienhaus-Bebauungen umgeben ist. Daher soll der Bebauungsplan nicht nur für das angefragte Grundstück, sondern auch die benachbarten Grundstücke geändert werden, um im Rahmen einer Angebotsplanung die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.

Bereits während der Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens haben sich die Eigentümer der übrigen im Plangebiet befindlichen Grundstücke sowie die Nachbarn an die Verwaltung gewandt, um ihre Bedenken gegenüber einer mehrgeschossigen Bebauung zu äußern. Befürchtet werden unter anderem Verschattungen der vorhandenen Wohnhäuser.

Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ist von einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung von Nachbargrundstücken auszugehen, sodass die Befürchtungen der Nachbarn einer Änderung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen. Zudem wird über verbindliche Regelungen im Bebauungsplan sichergestellt, dass die künftigen Wohnhäuser keine überdimensionale Größe aufweisen.

Die künftigen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohngebäuden orientieren sich an den tatsächlich vorhandenen Bebauungen in der Umgebung: Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss, wobei die Firsthöhe 10,60 m und die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten dürfen. Durch die Schaffung eines größeren Baufensters wird zudem eine Bebauung auch auf den Hintergrundstücken ermöglicht.

Je Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze anzulegen, damit die öffentlichen Parkplätze weiterhin freigehalten bleiben. Stellplätze und Nebengebäude sind – analog zur Bebauung rund um den Kögel-Willms-Platz – erst in einem Abstand von mind. 5 m zur Straße zulässig. Um eine optische Verträglichkeit zum Umfeld sicherzustellen, wird im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften festgelegt, dass entlang der Eichendorffstraße eine Hecke zu pflanzen ist und die Dächer mit mind. 15° Neigung zu errichten sind.

Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), sodass die frühzeitige Beteiligung entfallen kann und lediglich der Verfahrensschritt der Auslegung durchzuführen ist. Der Entwurf wird im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen näher erläutert.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

## **Anlagen:**

1. Planzeichnung – Entwurf
2. Begründung – Entwurf
3. Freiflächenplanung
4. Grundriss Erdgeschoss
5. Grundriss Obergeschoss
6. Grundriss Staffelgeschoss
7. Schattenmodell mit Bestandsbebauung
8. Schattenmodell mit geplantem Neubau
9. Schattenmodell mit einem Baukörper auf Grundlage des derzeitigen B-Plans

*Hinweis: Nachdem der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 4. April 2017 die Vorlage zurückgestellt und weitere Detailpläne sowie ein Schattenmodell eingefordert hatte, wurden die Anlagen 3 bis 9 zur erneuten Beratung im Verwaltungsausschuss am 30. Mai 2017 nachträglich vom Investor zur Verfügung gestellt und in die Vorlage eingearbeitet.*