

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

Vorlage-Nr.: 2018/231freigegeben am **16.11.2018****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 14.11.2018

8. Änderung des Bebauungsplans 6g - Teilbereich Ortskern

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	03.12.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	10.12.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan 6g wird für den in Anlage 1 dargestellten Teilbereich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der örtlichen Bauvorschriften geändert.

Sach- und Rechtslage:

Der Bebauungsplan 6g aus dem Jahre 1979 gilt in seiner ursprünglichen Fassung für weite Teil des alten Ortskerns zwischen Anton-Günther-Straße, Peterstraße, An der Bleiche, Bahnhofstraße, Ladestraße und Diedrich-Freels-Straße. Für diesen Bereich sind ein- und zweigeschossige Gebäude zugelassen, ohne nähere Festsetzungen zur Firsthöhe, Traufhöhe oder zur Anzahl der Wohneinheiten zu treffen. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude sind nicht erlassen worden.

Der Entwurf des Konzeptes zur vertraglichen Nachverdichtung sieht den o. g. Bereich als Zone mit mittlerer Verdichtung (blau) vor. Hiernach sollen maximal zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss zugelassen und die maximale Traufhöhe sowie Dachformen definiert werden. Die zulässige Wohnungsanzahl wird auf Konzeptebene nicht definiert, sondern soll der anschließenden Einzelfallbetrachtung (also der konkreten Änderung des Bebauungsplans) vorbehalten bleiben, da diese Entscheidung insbesondere von der Umgebungsbebauung abhängig ist und nicht pauschal festgelegt werden kann. Insoweit gibt es keine abschließende Definition dieser Zone, sondern einen Rahmen.

Zwar sind für einzelne Bereiche des Bebauungsplans 6g durch zwischenzeitlich aufgestellte Änderungen weitergehende Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten oder zur Geschossigkeit getroffen worden, allerdings stehen diese auch nur teilweise im Einklang mit dem o. g. Konzept.

Insoweit ergibt sich zur Umsetzung des Konzepts die Notwendigkeit, den Bebauungsplan 6g dahingehend zu ändern, dass u. a. erstmalig Trauf- und Firsthöhen festgesetzt werden, die Zulässigkeit von Staffelgeschossen gesteuert und die Anzahl von Wohneinheiten geregelt wird.

Der Gemeinde liegt nunmehr ein Bauantrag für das Grundstück Sophienstraße 28 vor. Derzeit befindet sich dort ein gewerblich genutztes eingeschossiges Gebäude, welches abgerissen und durch ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten ersetzt werden soll. Das Gebäude soll in zweigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss und einer Firsthöhe von 11,96 m sowie mit Traufhöhe von 9,66 m errichtet werden. Ansichten sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Das geplante Gebäude entspricht nicht den Festsetzungen, wie sie für die Zone mit mittlerer Verdichtung vorgesehen sind. Zwar ist das direkt gegenüber des Baugrundstücks befindliche Rathaus mit einer ähnlich hohen Traufe errichtet worden, allerdings stellt das Rathaus aufgrund seiner Funktion als Sonderbau kein Referenzobjekt für Wohngebäude dar. In einer im Vorfeld erfolgten Bauberatung wurde dem Entwurfsverfasser des Bauantrags diese Sichtweise bereits mitgeteilt und eine Änderung der Planung dahingehend empfohlen, dass die geplanten Festsetzungen der Zone mit mittlerer Verdichtung eingehalten werden. Dieser Empfehlung wurde nicht gefolgt.

Somit bestünde bei Genehmigung des Bauantrags die Gefahr, dass die Ziele des Konzeptes zur verträglichen Nachverdichtung nicht mehr erreicht werden können. Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, die 8. Änderung des Bebauungsplans 6g durchzuführen. Da das Konzept zur verträglichen Nachverdichtung unter Beteiligung der Öffentlichkeit erst 2019 beschlossen werden wird, soll zunächst nur der Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplans 6g gefasst werden.

Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, den Bauantrag für das Mehrfamilienhaus für die Dauer eines Jahres gemäß § 15 BauGB zurückzustellen. Innerhalb dieses Zeitraums kann dann die Änderung des Bebauungsplans mit neuen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erarbeitet werden. Soweit dieser Zeitraum nicht ausreicht, um das Bauleitplanverfahren abzuschließen, müsste Ende 2019 eine Veränderungssperre erlassen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

1. Lageplan Änderungsbereich
2. Ansichten geplantes Gebäude Sophienstr. 28