

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

Vorlage-Nr.: 2019/131

freigegeben am **06.06.2019**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 29.05.2019

8. Änderung des Bebauungsplans 6 E - Eichendorffstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	18.06.2019	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	24.06.2019	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Dem überarbeiteten Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans 6 E einschließlich örtlicher Bauvorschriften und Begründung wird zugestimmt.
2. Die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird in verkürzter Form gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Es wird bestimmt, dass bei der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Sach- und Rechtslage:

Bereits 2017 war das Bauleitplanverfahren für die Änderung des Bebauungsplans für die Grundstücke Eichendorffstraße 3 bis 9 eingeleitet worden (s. Vorlage 2017/042). Im Zusammenhang mit der seinerzeitigen Beratung wurde deutlich, dass ein den gesamten Ort umfassendes Konzept zur Steuerung der Zulässigkeit von größeren (Mehrfamilien-) Häusern sinnvoll sein kann. Das Bauleitplanverfahren wurde insoweit zur Erarbeitung dieses Konzeptes zurückgestellt und bisher nicht fortgeführt.

Dieses Konzept liegt mit dem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) jetzt vor. Für den Bereich Eichendorffstraße 3 bis 9 wurden die seinerzeitigen Planungsziele – zweigeschossige Bauweise und Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern – im Konzept bestätigt, allerdings werden im Konzept für die Zone 1 (hohe Dichte) weitergehende Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper getroffen, die in den Entwurf des Bebauungsplans 6 E im Jahr 2017 noch nicht aufgenommen waren.

Für die Zone 1 (hohe Dichte) sieht das Konzept vor, maximal 2 Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Staffelgeschoss zuzulassen. Das Staffelgeschoss soll dabei nur zulässig sein, wenn dieses zu allen Gebäudeseiten um 2,00 m zur äußeren Traufkante des darunter liegenden Geschosses eingerückt ist. Diese Vorgabe dient zur Verhinderung einer dreigeschossigen Optik der Baukörper, deren Fassaden ansonsten eine durchgehende Höhe von über 9,00 m aufweisen könnten. Darüber hinaus wird die Anzahl der Wohneinheiten dahingehend begrenzt, dass je 140 m² Grundstücksfläche nur 1 Wohneinheit zulässig ist.

Lediglich das Grundstück Eichendorffstr. 9 ist im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung der Zone 2 (mittlere) Dichte zugeordnet. Insoweit sind für dieses Grundstück weitere Festsetzungen in den Entwurf des Bebauungsplans 6 E aufzunehmen, u. a. die Begrenzung der Traufhöhe auf 6,50 m.

Nähere Erläuterungen zu den Inhalten des Bebauungsplans 6 E werden in der Sitzung am 18.06.2019 gegeben.

Insoweit ist der Entwurf des Bebauungsplans 6 E um diese Festsetzungen zu ergänzen, bevor das Bauleitplanverfahren abgeschlossen werden kann. Aufgrund dieser Ergänzungen ist die erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Die bisher im Zuge der 2017 durchgeführten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sollen im Anschluss an die erneute öffentliche Auslegung gemeinsam mit den zum erneuten Entwurf eingehenden Stellungnahmen gemeinsam abgewogen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung der Bauleitplanverfahren stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung
2. Begründung