

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

Vorlage-Nr.: 2020/064

freigegeben am **19.03.2020**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 17.03.2020

4. Änderung des Bebauungsplans 16 - Nethen - westlich Heideweg

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	11.05.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	19.05.2020	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan 16 wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert und örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen.
2. Dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans 16 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:

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung soll die 4. Änderung des Bebauungsplans 16 durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Wohn- und Mischgebiete westlich des Heidewegs in Nethen mit der Rosenstraße, Tulpenstraße, Lilienstraße und Nelkenstraße. Der Geltungsbereich ist als Anlage 3 beigefügt.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (s. Vorlage 2019/128) wurde der Bereich als „grüne Zone“ mit geringer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Um dieses Planungsziel umzusetzen, sind die derzeit vorhandenen Baurechte zurückzunehmen.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 16 lässt im Geltungsbereich eine zweigeschossige Bauweise (zuzüglich Staffelgeschoss) zu. Die zweigeschossige Bauweise wurde bisher nur in wenigen Einzelfällen realisiert, jeweils ohne Staffelgeschoss, so dass das Gebiet von eingeschossigen Baukörpern geprägt ist.

In der Baugestaltungssatzung zum Bebauungsplan 16 aus dem Jahre 1967 sind zudem Regelungen zur Sockelhöhe, zum Kniestock und zur Fassadengestaltung (auch für Nebenanlagen) enthalten, die heute so nicht mehr festgesetzt werden würden, da sie die Bauherren stark in den Gestaltungsmöglichkeiten einengen. Die Baugestaltungssatzung soll daher mit diesem Bauleitplanverfahren vollständig aufgehoben und durch neue örtliche Bauvorschriften ersetzt werden.

Künftig ist im Plangebiet eine eingeschossige Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m zulässig. Abhängig von der Grundstücksgröße sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Die örtlichen Bauvorschriften sehen für den Bereich südlich der Rosenstraße (Geltungsbereich B) die Errichtung von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern mit einer Dachneigung zwischen 30° und 55° vor, was der Beibehaltung der bisherigen Regelungen in der Baugestaltungssatzung entspricht.

Die Grundstücke nördlich der Rosenstraße (Geltungsbereich A) dürfen weiterhin als Flach-, Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung bis 30° errichtet werden. In diesem Bereich sind bisher 2 Flachdach-Bungalows, 5 Walm-/ Krüppelwalmhäuser und 3 Satteldachhäuser vorhanden, sodass alle Baustile weiterhin zugelassen sein sollen. Soweit Flachdächer errichtet werden sollen, gilt die o. g. Traufhöhe von 4,50 m, sodass diese zwingend als Bungalow auszuführen sind.

Da die 4. Änderung des Bebauungsplans 16 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:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Entwurf Text - Bebauungsplan
2. Entwurf Begründung
3. Geltungsbereich