

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

Vorlage-Nr.: 2020/134freigegeben am **17.09.2020****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

Datum: 04.09.2020

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 14 - Schulstraße 80 (Wahnbek)

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	29.09.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	06.10.2020	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

- 1.) Dem Entwurf der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
- 2.) 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.
- 3.) 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 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Schulstraße 80 einschließlich des noch unbebauten Hintergrundstücks.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (siehe Vorlage 2019/128, Anlage 5) wurde der Geltungsbereich im vorderen Bereich zur Schulstraße als blaue Zone mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet und der hintere Bereich als grüne Zone mit geringster städtebaulicher Dichte und als besonders für die Innenentwicklung geeignet erkannt. Das Hintergrundstück stellt sich als unbebaut dar, was auch auf die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zurückzuführen ist.

Nach den Vorstellungen des Grundstückseigentümers ist vorgesehen, insgesamt sechs Hauseinheiten zu errichten (vgl. Anlage 4). Dies entspricht den Überlegungen des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan Nr. 14 aus dem Jahre 1974, für den es bereits drei Änderungen gibt, weist in diesem Bereich das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie eine offene zweigeschossige Bauweise aus. Insoweit wird dieses Planungsziel zugunsten der Innenentwicklung aufgegeben.

Im Zuge der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung des Planungsgebietes wurde der Verkehrslärm der Schulstraße berücksichtigt. Zur Gewährleistung der Einhaltung der entsprechenden Orientierungswerte an die geplante Wohnbebauung werden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung Lärmpegelbereiche zum Schutze der Wohnräume in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Für den vorderen Bereich des Geltungsbereiches werden eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m sowie eine maximale Traufhöhe von 6,50 m bei zweigeschossiger Bauweise zugelassen. Staffelgeschosse oberhalb des maximal zulässigen zweiten Vollgeschosses sind nicht zulässig.

Für den hinteren Bereich des Geltungsbereiches werden eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m sowie eine maximale Traufhöhe von 4,50 m bei eingeschossiger Bauweise zugelassen.

Darüber hinaus werden die Dachneigungen für den gesamten Geltungsbereich von 20-45° sowie der Ausschluss von reflektierenden Dacheindeckungen festgesetzt (Örtliche Bauvorschriften).

Die Anzahl der Wohneinheiten darf das Höchstmaß von maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude nicht überschreiten und wurde somit den Planungen des Vorhabenträgers angepasst.

Da die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 14 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:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

1. Planzeichnung – Entwurf
2. Begründung – Entwurf
3. Schallimmissionsprognose
4. Übersichtsplan