

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

Vorlage-Nr.: 2022/076

freigegeben am **17.05.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 16.05.2022

2. Änderung des Bebauungsplans 21 B - Südende

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	20.06.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	28.06.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	04.07.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 20.06.2022 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 2. Änderung des Bebauungsplans 21 B mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung wird die 2. Änderung des Bebauungsplans 21 B durchgeführt. Auf die bisherigen Beratungen (s. Vorlagen 2020/180 und 2022/006) wird verwiesen. Der Geltungsbereich umfasst die Wohn- und Mischgebiete östlich der Eisenbahnstrecke im Bereich zwischen Am Stratjebusch, Feldbreite und Oldenburger Straße.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (sh. Vorlage 2019/128) wurde dieser Bereich im Wesentlichen als „grüne Zone“ mit geringer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Davon ausgenommen ist der straßenbegleitende Teil an der Oldenburger Straße (Mischgebiet), der als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet ist.

In der „grünen Zone“ (in der Satzung gem. Anlage 1 als Teilbereich II gekennzeichnet) wird weiterhin eine eingeschossige Bauweise zulässig sein, wobei nunmehr die Traufhöhe maximal 4,50 m und die Gesamthöhe maximal 9,50 m betragen darf. Hier-durch wird in Anlehnung an den vorhandenen Gebäudebestand sichergestellt, dass sich künftige Neu- und Umbauten in die vorhandene Bebauung einfügen. In diesem Bereich sind die Dächer - mit Ausnahme untergeordneter Bauteile - künftig zwischen 20° und 45° Dachneigung als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zu errichten. Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude erfolgt abhängig von der Grundstücksgröße, wobei max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus beziehungsweise Doppelhaushälfte zulässig sind. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

In der „blauen Zone“ (in der Satzung gem. Anlage 1 als Teilbereich I gekennzeichnet) werden weiterhin zwei Vollgeschosse zulässig sein, wobei nunmehr die Traufhöhe maximal 6,50 m und die Gesamthöhe maximal 10,50 m betragen darf. Hierdurch wird in Anlehnung an den vorhandenen Gebäudebestand sichergestellt, dass sich künftige Neu- und Umbauten in die vorhandene Bebauung einfügen. In diesem Bereich sind die Dächer - mit Ausnahme untergeordneter Bauteile - künftig zwischen 20° und 45° Dachneigung als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zu errichten.

Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude erfolgt abhängig von der Grundstücksgröße, wobei max. 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind. Je Wohneinheit sind volle 140 qm Grundstücksfläche erforderlich. Die Ausnahme zu dieser Regelung bildet das Grundstück Oldenburger Str. 129, da dieses bereits im Bestand über 11 genehmigte Wohneinheiten verfügt. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine, da die Baurechte zuvor auch schon bestanden haben und jetzt nur näher differenziert, aber nicht ausgeweitet werden.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung

3. Begründung