

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

Vorlage-Nr.: 2022/088

freigegeben am **09.06.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 30.05.2022

10. Änderung des Bebauungsplans 6 D - Rastede I

Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan 6 D wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert und örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen.
2. Dem Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans 6 D 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 10. Änderung des Bebauungsplans 6 D durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Wohngebiete beidseitig der Friedrichstraße, des Töpferwegs, des Schmalen Wegs und nördlich der Mühlenstraße. Der Geltungsbereich ist als Anlage 2 beigefügt.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (siehe Vorlage 2019/128) wurde dieser Bereich im Ortskern als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Die dortigen Vorgaben sollen nunmehr in einer verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden und eine veränderte bauliche Ausnutzbarkeit regeln.

Insoweit sollen zwei Vollgeschosse (bisher eins) zulässig sein, wobei die Traufhöhe maximal 6,5 m und die Gesamthöhe maximal 10,50 m betragen darf. In diesem Bereich sind die Dächer - mit Ausnahme untergeordneter Bauteile - symmetrisch zwischen 20° und 45° Dachneigung als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zu errichten. Die Errichtung von Staffelgeschossen oberhalb des 2. Vollgeschosses wird ausgeschlossen.

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. Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

Für die Grundstücke rund um den Töpferweg bedeuten die o. g. Festsetzungen eine Rücknahme von Baurechten, da dort aktuell noch Staffelgeschosse zulässig sind.

Für die Grundstücke beidseitig der Friedrichstraße sowie westlich der Schützenhofstraße werden die Baurechte hingegen erweitert, da die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von 1 auf 2 und die bisherige Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten von 2 auf bis zu 8 (abhängig von der Grundstücksgröße) erhöht wird.

Da die 10. Änderung des Bebauungsplans 6 D 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.

Auswirkungen auf das Klima:

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

Anlagen:

1. Entwurf Text-Bebauungsplan
2. Geltungsbereich