

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

Vorlage-Nr.: 2023/156

freigegeben am **28.09.2023**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

Datum: 14.09.2023

6. Änderung des Bebauungsplans 20 - Am Wiesenrand

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	09.10.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	07.11.2023	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans 20 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:

Bereits 2022 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans 20 vor dem Hintergrund einer Baumitteilung für ein Einfamilienhaus in der Schützenhofstraße auf einem rückwärtigen Grundstücksteil, welches sich durch die gewählte Gestaltung des Baukörpers nicht in die vorhandene Einfamilien- und Doppelhausbebauung einfügt, gefasst. Durch das Vorhaben wird der optische Eindruck einer zweigeschossigen Bauweise mit Pultdach mit einer Traufhöhe von über 7 Metern erweckt, wobei für den Neubau die eingeschossige Bauweise rechnerisch nachgewiesen wurde.

Auf Basis des Aufstellungsbeschlusses wurde das Bauvorhaben gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Mit dem nun vorliegenden Entwurf sollen die Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 20 in die verbindliche Bauleitplanung und somit als Genehmigungsgrundlage für Bauanträge und Baumitteilungen übernommen werden.

Der Bebauungsplan 20 umfasst das Wohngebiet der südöstlichen Schützenhofstraße inklusive Am Wiesenrand, Farnweg, Bogenstraße, Grasweg und Schilfweg. Ausgewiesen sind dort reine und allgemeine Wohngebiete in eingeschossiger Bauweise. Seit 2001 sind durch eine Bebauungsplanänderung nur zwei Wohneinheiten je Gebäude zugelassen. Weitere Festsetzungen zur Baugestaltung, beispielsweise Trauf- und Firsthöhen oder Dachneigungen, wurden weder im Ursprungsplan von 1974 noch in den bisher rechtskräftig gewordenen Änderungen getroffen.

Somit sind im Geltungsbereich höhere Traufhöhen ohne Begrenzung der Gebäudehöhen zulässig, die bei Ausnutzung der festgesetzten Eingeschossigkeit mit Pultdach deutlich höher liegen könnten, als die tatsächlich vorhandenen Gebäude. Das Wohngebiet besteht aus überwiegend in eingeschossiger Bauweise errichteten Einfamilienhäusern mit niedriger Traufe und Sattel- oder Walmdach.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 20 als „grüne Zone“ mit niedriger städtebaulicher Dichte gekennzeichnet.

Es ist daher vorgesehen, orientiert am vorhandenen Gebäudebestand, eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 9,50 m festzusetzen. Zusätzlich werden örtliche Bauvorschriften erlassen, wonach im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig sind. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° liegen.

Künftig sollen in Einzelhäusern – abhängig von der Grundstücksgröße – bis zu zwei Wohneinheiten zulässig sein. In Doppelhäusern sollen – abhängig von der Grundstücksgröße – bis zu vier Wohneinheiten zulässig sein, sodass mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans 20 eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten eingeführt wird. Hierdurch soll dem Wohnraumbedarf, insbesondere bei kleineren Wohnungsgrößen, begegnet werden. Da für Doppelhäuser jedoch auch die oben genannten Festsetzungen zur Gebäudekubatur gelten, fügen sich diese auch weiterhin in das Ortsbild ein.

Nähere Informationen zum Entwurf werden in der Sitzung am 09.10.2023 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

1. Satzung mit Begründung