

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

Vorlage-Nr.: 2024/110

freigegeben am **09.08.2024**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

Datum: 24.07.2024

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Göhlenwiesen"

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	02.09.2024	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	10.09.2024	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 35 „Göhlenwiesen“ wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert.
2. Dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans 35 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:

Der Bebauungsplan Nr. 35 umfasst das bestehende Wohngebiet östlich der Schützenhofstraße und nördlich der Eichendorffstraße. Festgesetzt ist dort Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger und zweigeschossiger Bauweise, wobei keine näheren Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper getroffen wurden. Das Gebiet ist nahezu ausschließlich mit Einfamilienhäusern bebaut, vereinzelt sind zweigeschossige Häuser vorhanden.

Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung ist der größte Teil des Bereiches als „grüne Zone“, im südlichen Bereich ist ein kleiner Teil als „blaue Zone“ und ein weiterer Teil als „rote Zone“ festgelegt worden. In der „grünen Zone“ wurde deshalb auch hier eine eingeschossige Bauweise mit Dachneigung, einer Traufhöhe von maximal 4,50 m und höchstens zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude vorgeschlagen.

In der „blauen Zone“ soll die Traufhöhe 6,50 m, die maximale Firsthöhe 10,50 m und in der „roten Zone“ die maximale Firsthöhe von 13,00 m betragen.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung außerdem vor, örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung aufzunehmen, die sich an der tatsächlichen Bebauung orientieren. In diesem Zuge sollen ebenfalls die Regelungen zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten entsprechend des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung übernommen werden.

Da die 5. Änderung des Bebauungsplans 35 der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a 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:

Zur Zeit keine.

Anlagen:

1. Entwurf Text Bebauungsplan mit Begründung
2. Auszug aus dem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung