

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

Vorlage-Nr.: 2025/147freigegeben am **15.10.2025****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

Datum: 02.09.2025

Sammeländerung 3. Änderung des Bebauungsplans 6a und 10. Änderung des Bebauungsplans 6e

Beratungsfolge:**Status**

Ö

N

Datum

27.10.2025

18.11.2025

Gremium

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der Sammeländerung 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6a „Gebiet Rastede“ und 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6e „Kleibroker Straße im Bereich Zur-Windmühlen-Straße“ werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert.
2. Dem Entwurf der Sammeländerung 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6a „Gebiet Rastede“, 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6e „Kleibroker Straße im Bereich der Zur-Windmühlen-Straße“ wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird 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 sollen die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6a und die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6e durchgeführt werden. Der Geltungsbereich der Sammeländerung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a und der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6e umfasst das Allgemeine Wohngebiet und das Reine Wohngebiet mit ein- und zweigeschossiger Bauweise, wobei keine näheren Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper getroffen wurden.

Die Gebiete sind ausschließlich mit Einfamilienhäusern bebaut. Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung wurden die Bereiche als „grüne Zone“ mit geringer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet, sodass hier eine Traufhöhe von max. 4,50 m und eine Firsthöhe von max. 9,50 m vorgeschlagen wird. Ein Auszug des Konzeptes ist als Anlage 2 beigefügt.

Zusätzlich wird die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften empfohlen, wonach im gesamten Geltungsbereich nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig sind. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° liegen.

Da die 3. Änderung des Bebauungsplans 6a und 10. Änderung des Bebauungsplans 6e als Bebauungsplan aus dem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen können, 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 Satzung – Bebauungsplan mit Begründung
2. Auszug aus dem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung