

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2025/155freigegeben am **09.10.2025****GB 3**

Sachbearbeiter/in: Kolay, Aysen

Datum: 03.09.2025

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Kleibrok"

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	27.10.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	18.11.2025	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 10 „Kleibrok“ wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert.
2. Dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 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.

Als „Sach- und Rechtslage:

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung soll die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst das Allgemeine- und Reine Wohngebiete beidseitig der Straßen Am Horstbusch, Waldstraße, Am Hang, Tonkuhlenstraße und nördlich der Ziegelstraße.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (siehe Vorlage 2019/128) wurde der Bereich als „grüne Zone“ mit geringer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet, sodass hier eine eingeschossige Bauweise mit Dachneigung, einer Traufhöhe von max. 4,50 m und einer Firsthöhe von max. 9,50 m vorgeschlagen wird. Ein Auszug des Konzeptes ist als Anlage 2 beigelegt.

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 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 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. Entwurfsfassung der Begründung
2. Auszug aus dem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung