



Beschlussvorlage Nr.: 0567/2011-2016

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	16.06.2014			
Verwaltungsausschuss	17.06.2014			

Bebauungsplan Nr. 11 D - Gebiet zwischen Harburger Straße und Brandenburger Straße - , 2. Änderung (mit örtlichen Bauvorschriften); Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 11 D - Gebiet zwischen Harburger Straße und Brandenburger Straße -, 2. Änderung (mit örtlichen Bauvorschriften) als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist nachfolgend dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 D - Gebiet zwischen Harburger Straße und Brandenburger Straße - (mit örtlichen Bauvorschriften) zu und beschließt, den Planentwurf und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.



Begründung:

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird durch einige kleinere Bäume, Hecken und Sträucher geprägt.

Im Zuge der demographischen Entwicklung wird insbesondere der Bedarf an barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen in zentraler Lage zunehmen. Mit der geplanten Wohnbebauung wird diesem Umstand durch die Bereitstellung eines entsprechenden Angebotes in innenstadtnaher, gut erreichbarer Lage Rechnung getragen.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 11 D „Gebiet zwischen Harburger Straße und Brandenburger Straße“ lässt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Anzahl der Geschosse und Bauweise die geplante Bebauung nicht zu. Insbesondere die ausschließliche Zulässigkeit von Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) widerspricht dem Planvorhaben.

Um Nachverdichtungspotenziale im Siedlungsbestand effektiv nutzen zu können, ist eine geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl, der Anzahl der Geschosse sowie der Bauweise erforderlich. Hierbei werden die Höhen der Gebäude so festgesetzt, dass sie sich in den umliegenden Gebäudebestand einfügen. Das Grundstück befindet sich in der Nähe von Versorgungsbereichen, so dass eine höhere Verdichtung hier durchaus vertretbar ist, wenn die Fläche im Sinne einer Nachverdichtung zukünftig einer höheren Ausnutzung zugeführt wird.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung ist das Bauvorhaben auf die umgebende Bebauung abzustimmen, damit nachbarschaftliche Spannungen im Vorfeld ausgeräumt werden können. Wesentliches Ziel dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 D „Gebiet zwischen Harburger Straße und Brandenburger Straße“ ist die Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung an die aktuellen Entwicklungserfordernisse.

Zusammenfassend werden mit der Aufstellung dieser 2. Änderung die folgenden Ziele verfolgt:

- nachhaltige Nutzung eines innerörtlichen Nachverdichtungspotenzials
- Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklung

Rücksichtnahme auf bestehende Siedlungsstrukturen.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB entwickelt. Daher kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Detlef Eichinger

Anlagen:

1. Entwurf, Bebauungsplan Nr. 11 D, 2. Änderung
2. Entwurf Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 D, 2. Änderung