



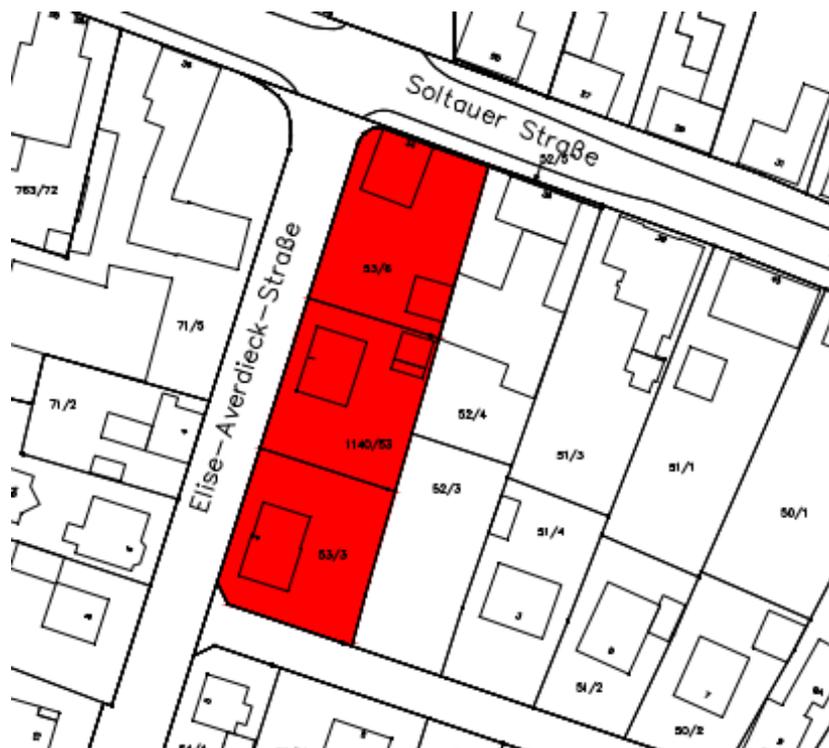
Beschlussvorlage Nr.: 0062/2021-2026

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	25.01.2022			
Verwaltungsausschuss	26.01.2022			

Bebauungsplan Nr. 44B - Fuhrenstraße, Soltauer Straße, Elise-Averdieck-Straße - 2. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 44B – Fuhrenstraße, Soltauer Straße, Elise-Averdieck-Straße - 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zu und beschließt, die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und den Entwurf des Planes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen.



Begründung:

Grund für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 B „Fuhrenstraße / Soltauer Straße / Elise-Averdieck-Straße“ ist die Anfrage eines Eigentümers des Grundstücks Elise-Averdieck-Straße 3. Dieser plant, ein Wohnhaus mit zusätzlichen Stellplätzen zu errichten. Das Bauvorhaben fügt sich in den Siedlungszusammenhang ein. Das Plangebiet wird aktuell von einem kleineren Wohngebäude mit einer schlechten Bausubstanz in Anspruch genommen.

Das Plangebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 44 B, „Fuhrenstraße / Soltauer Straße / Elise-Averdieck-Straße“ aus dem Jahr 1983 überplant und setzt ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 im nördlichen Bereich und 0,3 weiter südlich fest. Weiterhin setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl von 0,5 und eine offene zweigeschossige Bebauung fest. Die zentrale Lage des Plangebietes mit einer Größe von ca. 0,2 ha erlaubt den Bau von Wohngebäuden mit kleinen Wohnungen und einer entsprechenden Anzahl von Stellplätzen wie auch andere Mischgebiets verträglicher Vorhaben.

Die Grundflächenzahl ist für die geplanten Zwecke nicht ausreichend. Die vorliegende Planung sieht eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,4 sowie eine Auflösung der Geschossflächenzahl vor. Die zweigeschossige offene Bauweise wird beibehalten. Die Grundflächenzahl II darf bis 0,8 überschritten werden, um ausreichend Stellplätze oder Nebengebäude zu platzieren. Der Bauraum des südlichen Baugrundstückes wird etwas weiter vom Nachbargrundstück abgesetzt, um Konflikte zu minimieren.

Der Entwurf des Bebauungsplanes setzt als Art der baulichen Nutzung weiterhin ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. In einem Mischgebiet sind unter anderem Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die Lage des Plangebietes bietet sich für die genannten Nutzungen an. Diese sollten durch textliche Festsetzungen nicht eingeschränkt werden, um eine flexible Ausnutzung sicher stellen zu können. Die Nutzungsmischung ist dabei nicht auf das einzelne Gebäude bezogen, sondern im angrenzenden Gebiet sicherzustellen.

Mögliche Immissionskonflikte sind durch entsprechende Grundrisse lösbar, da der rückwärtige Gebäudeteil von den verkehrlichen Immissionen nicht betroffen ist. Anderweitig sind passive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufzuzeigen. Immissionskonflikte durch neue Stellplätze sind in jedem Falle ebenfalls im nachgeordneten Verfahren lösbar. Der Planentwurf stellt weder einen Konflikt erstmalig auf, noch verschärft er einen bestehenden Konflikt. Der Planentwurf ändert im vorliegenden Planverfahren einige Parameter, um im Rahmen einer städtebaulichen Nachverdichtung eine etwas höhere Traufhöhe und Ausnutzbarkeit zu ermöglichen. Die nachbarlichen Belange werden gewahrt.

Die Planung fügt sich damit in die vorhandenen Strukturen ein. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 0,2 ha. Die auftretenden PKW Verkehre sind gebietstypisch und ordnen sich den vorhandenen Verkehrsbelastungen deutlich unter. Damit können negative immissionsschutzrechtliche Einwirkungen aufgrund des Fahrzeugbestandes und der vorhandenen Flächengröße auf die umgebenden Grundstücke ausgeschlossen werden.

Mit der Planung wird einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die städtebauliche Konzeption der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 B, „Fuhrenstraße / Soltauer Straße / Elise-Averdieck-Straße“ verfolgt das Ziel, bestehende Siedlungsflächen im Sinne der Innenentwicklung weiterzuentwickeln und in verträglichem Maße nach zu verdichten, um dadurch den Siedlungsflächenverbrauch zu verringern.

Torsten Oestmann

Anlagen:

- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf Begründung