



<b>Beschlussvorlage</b>		<b>23.02.2023</b>	<b>242/2022</b>		
Bezeichnung			ö	nö	öbF
<b>Bebauungsplan 440 Änderung 3 "Sankt-Monika-Straße" Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung</b>			X		
<b>Beratungsfolge</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>			
Gremium	Datum	Ja	Nein	Enth	
Ortsrat Afferde	09.03.2023	9	0	0	
Ausschuss für Stadtentwicklung	20.04.2023	13	0	0	
Verwaltungsausschuss	10.05.2023	beschlossen			

<b>Beteiligte Organisationseinheiten</b>	<b>Unterschriften</b>
--	-----------------------

<b>Unterschriften</b>				
Abteilungsleitung	Fachbereichsleitung	Dezernatsleitung	Fachbereichsleitung 1	Oberbürgermeister

<b>Beschlussvorschlag</b>	<b>242/2022</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „St.-Monika-Straße“ wird gemäß §2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §13a (BauGB), beschlossen. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst das Flurstück 1150/6, Flur 2, Gemarkung Afferde.</li> <li>2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB durchzuführen.</li> <li>3. Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Hierbei findet das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 (BauGB) Anwendung.</li> </ol>	
<b>Begründung</b>	<b>242/2022</b>
<p>Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 440 „Südlich Hainbuchenweg“ ist seit dem 05.07.1995 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan wurde mit der Zielsetzung aufgestellt, in Anlehnung an dort bereits vorhandene Wohnformen in Teilbereichen Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Dieser Bebauungsplan setzt für die seinerzeit noch unbebauten Flächen westlich der St.-Monika-Straße in der Ortschaft Afferde eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen fest.</p> <p>Nachdem die Grundstücke im Plangebiet „Südlich Hainbuchenweg“ weitestgehend der vorgesehenen dreigeschossigen Bebauung zugeführt worden waren, ist der Bebauungsplan im Jahre 2013 für den noch unbebauten Bereich geändert worden. Im Rahmen dieser seinerzeitigen 2. Änderung des Bebauungsplans wurde die bisher zulässige dreigeschossige Bebauung auf maximal zwei Vollgeschosse reduziert. Zur verkehrlichen Erschließung ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit PKW-Wendeanlage auf das Grundstück festgesetzt worden.</p> <p>Die Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung sind bis heute nicht bebaut worden. Ein Investor beabsichtigt nun, die Grundstücksflächen im Bereich der 2. Änderung einer Bebauung mit Wohnhäusern zuzuführen. Geplant ist die Realisierung von Gebäuden mit drei Vollgeschossen, in Anlehnung an die umgebende Bestandsbebauung. Diese Mehrfamilienhausbebauung entspricht den ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzungen, die bis zur 2. Änderung im Bebauungsplan planungsrechtlich verankert waren.</p> <p>Die angestrebte Mehrfamilienhausbebauung wird aus Sicht der Stadtentwicklung unterstützt, da so eine größere Anzahl von Wohnungen geschaffen werden kann und sich eine dreigeschossige Bebauung in die Umgebung einfügt.</p> <p>Um dieses Investitionsvorhaben realisieren zu können, ist die 3. Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Im Rahmen dieser 3. Änderung sollen insbesondere folgende Änderungen erfolgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es sollen wieder maximal drei Vollgeschosse ermöglicht werden.</li> <li>• Die Grundflächenzahl (GRZ) soll wie bisher 0,4 als Höchstwert betragen. Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% der GRZ für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und unterirdische Bauwerke soll nicht eingeschränkt werden.</li> <li>• Das bisher festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll ersatzlos entfallen, um mehr Flexibilität für die Objektplanung zu gewinnen.</li> <li>• Zum Umwelt- und Klimaschutz ist vorgesehen, eine Mindestkollektorfläche für Photovoltaikan-</li> </ul>	

lagen sowie Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität im Bebauungsplan zu verankern.

- Neben den bisher zulässigen geneigten Dächern, soll auch die Errichtung von begrünten Flachdächern ermöglicht werden.

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB sind mit der baulichen Erweiterung als Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Größe des Plangebietes von unter 20.000 m<sup>2</sup> erfüllt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen.

#### **Personelle Auswirkungen**

Ja. Das Bauleitplanverfahren wird durch vorhandene Personalressourcen durchgeführt.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Nein

#### **Organisatorische Auswirkungen**

Nein

#### **Ökologische Auswirkungen**

Nein

<b>Anlagen</b>	<b>242/2022</b>
Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses	

<b>Änderungen / Ergänzungen</b>	<b>242/2022</b>