**Stadt Georgsmarienhütte
Der Bürgermeister
Bauverwaltung, Stadtplanung, Tiefbau, Umwelt**

Verfasser/in: Manfred Frühling

**Vorlage Nr. BV/050/2018
Datum: 22.02.2018**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungs- datum	Sitzungsart (N/Ö)
Ausschuss für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr	05.03.2018	Ö
Verwaltungsausschuss (nichtöffentlich)	14.03.2018	N

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 274 "Theodor-Storm-Weg - Zweitbebauung"
 Beschluss zur erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Beschlussvorschlag:

Der vorgestellte Planentwurf und die Begründung werden als geänderter Entwurf beschlossen.

Das erneute Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt mit dem geänderten Entwurf gem. § 4a Abs. 3 BauGB. Im Rahmen der erneuten Auslegung erfolgt weder eine Beschränkungen zur Abgabe von Stellungnahmen lediglich zu den geänderten Planbestandteilen noch erfolgt eine Verkürzung der Beteiligungsfrist.

Sachverhalt / Begründung:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr am 21.11.2017 wurde über das weitere Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flächen des ehemaligen Kindergartens am „Theodor-Storm-Weg“ beraten. Grundlage dieser Beratung war eine Planskizze einer vom Eigentümer beauftragten Architektin, da nach wie vor ein hohes Interesse des Eigentümers an einer Verplanung besteht.

Im Rahmen der Beratungen wurde die Beschlussempfehlung gefasst, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 „Theodor-Storm-Weg“ weitergeführt wird. Die Verwaltung wurde aufgefordert zu einer der nächsten Sitzungen einen Planentwurf mit Begründung vorzulegen. Hierbei soll der Entwurf auf die Umgebungsbebauung Bezug nehmen und in Bezug auf Gebäudekubatur sowie Gebäudehöhe in die Bauleitplanung übernehmen. Diese Empfehlung wurde vom Verwaltungsausschuss am 13.12.2017 bestätigt.

In der Anlage ist ein geänderter Planentwurf beigefügt, der hinsichtlich der Gebäudehöhe entlang der Straße „Theodor-Storm-Weg“ die vorhandenen Gebäudehöhen, die zwischen 10 und 11 m liegen aufnimmt und eine max. Gebäudehöhe von 10,5 m vorsieht. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen darf die Bauhöhe 8,5 m nicht überschreiten. Als Bezugshöhe für die Gebäudehöhe wird eine baufeldbezogene „Normalhöhe Null“ (NhN) festgesetzt, die sich auf das vorhandene Gelände bezieht.

Der Grad der Versiegelung wird im WA1 mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt, wobei eine Überschreitung um max. 50% durch Nebenanlagen, Garagen, Zuwegungen etc. zugelassen wird.

Im WA2 wird aufgrund der theoretischen möglichen Grundstücksgrößen eine GRZ von 0,3 zuzüglich der o. a. Überschreitungsmöglichkeit von 50% festgesetzt.

Sofern erforderlich sollte als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine weitere Überschreitung im WA2 bis auf GRZ 0,6 ermöglicht werden, falls die Überschreitung aus einer Zufahrt resultiert, die für die Erschließung eines Wohngrundstücks in zweiter Reihe erforderlich ist und die Zufahrt mit wasserdurchlässigen Materialien (Abflusswert mind. 0,5 oder besser) befestigt wird.

Zur Regelung des Oberflächenwasserabflusses wird eine grundstücksbezogene Regenwasserrückhaltung vorgesehen.

Weiter wird eine Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich als sinnvoll angesehen; hier sollten nicht mehr als max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig sein.

Insgesamt stellt sich der Entwurf in der Umgebung nicht als Fremdkörper dar. Die vorhandenen Gebäudehöhen wurden aufgegriffen, die Gebäudekubatur entspricht gleichfalls der Umgebung und die Frage der Versiegelung der Flächen wurde ebenfalls behutsam an die Umgebung angepasst. Hinzu kommt die Regelung zur grundstücksbezogenen Regenwasserrückhaltung, die letztlich die Gesamtabflusssituation entschärft.

Die Verwaltung bitte um Zustimmung zum Entwurf, mit dem dann auch die erneute Offenlage und die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden soll.

Finanzielle Auswirkungen: Planungskosten werden vom Eigentümer übernommen

Gleichstellungspolitische Auswirkungen:

keine

Anlagen:

01 BPlanentwurf mit Zeichenerklärung

02 Begründung Entwurf