



Verantwortlich: Steffen Gärtner
Amt: Gemeindedirektor(in)

SITZUNGSVORLAGE

R/X/54

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Bau-, Umwelt-, Mobilitäts- und Planungsausschuss	27.09.2022	12	ja
Verwaltungsausschuss	13.10.2022		nein

Bebauungsplan Nr. 32 „Reppenstedt-Ost“, 1. Änderung - Aufstellungsbeschluss - Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Sachverhalt:

Die Samtgemeinde Gellersen ist Eigentümerin von zwei Flurstücken (Eichenbrücker Weg 13, Birkenweg 12), welche in zweiter Reihe prinzipiell mit einem Wohngebäude bebaubar sind. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des seit 08/2008 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 „Reppenstedt-Ost“.

Für die Unterbringung von Flüchtlingen soll auf beiden Grundstücken je ein Wohngebäude mit vier Wohneinheiten errichtet werden und in einer eventuellen Nachnutzung sollen die entsprechenden Wohneinheiten in jedem Gebäude als sozial geförderter Wohnraum nutzbar sein.

Für die Maßnahme wird eine Wohnraumförderung seitens der NBank angestrebt. Der Bebauungsplan Nr. 32 eröffnet zwar die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung mit einem Wohngebäude, jedoch nicht mit der angestrebten Anzahl der Wohneinheiten. Der Bebauungsplan regelt derzeit in Festsetzung 2.3, dass pro Wohneinheit 450 bzw. 550 m² Grundstücksfläche nachgewiesen werden müssen. Die o.g. Grundstücke lassen aufgrund ihrer Größe lediglich 2 - 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zu.

Ziel der vorliegenden Planänderung ist, die Festsetzung 2.3 mit einer Öffnungsklausel zu versehen, die den vorhandenen Festsetzungen hinzugefügt wird. Das heißt, dass alle Festsetzungen (Bebauungstiefen / Anzahl der Wohnungen / Baugrenzen / GRZ / Mindest-Grundstücksgrößen etc.) unverändert Bestand haben sollen. Die Maßstäblichkeit der Siedlung die vornehmlich aus Einfamilienhäusern besteht, bleibt somit erhalten, es können keine großen mehrgeschossigen Mehrfamilienhäuser entstehen, sondern allenfalls kleinteilige Wohngebäude, die sich in das vorhandene Siedlungsgefüge gut einpassen.

Die angestrebte höhere Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (4 WE/Wohngebäude) wird daher als bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB formuliert, die als Bedingung eine soziale Wohnraumförderung zwingend voraussetzt. Für den Umstand, dass diese Sozialbindung ausläuft, wird klargestellt, dass Festsetzung 2.3 wieder vollumfänglich zum Tragen kommt. Gegebenenfalls ist dann im Rahmen einer Nachnutzung die Anzahl der Wohnungen wieder zu reduzieren.

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich, so dass dieser dann auch den Geltungsbereich seiner 1. Änderung umfasst.

Verfahren

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Reppenstedt-Ost“ wird als einfacher Bebauungsplan nach § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und auf eine formelle Umweltprüfung kann dadurch

verzichtet werden. Es besteht auch kein naturschutzrechtliches Kompensationserfordernis, da die bauliche Ausnutzung der Grundstücke nicht erhöht wird und sich die Planänderung innerhalb einer vollständig bebauten Ortslage vollzieht.

Auf der Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplanes soll die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt werden.

Beschlussempfehlung:

1. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Reppenstedt-Ost“ wird beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32 „Reppenstedt-Ost“, 1. Änderung wird gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt.

Anlage(n):

- Bebauungsplan Nr. 32 „Reppenstedt-Ost“, 1. Änderung (Stand 09/2022)
- Satzung zum Bebauungsplan Nr. 32 "Reppenstedt-Ost", 1. Änderung (Stand 09/2022)