



Verantwortlich: Hannes Leppin  
Amt: Bauamt

## SITZUNGSVORLAGE

R/X/157

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Bau-, Umwelt-, Mobilitäts- und Planungsausschuss	16.05.2024	8	ja
Verwaltungsausschuss	23.05.2024		nein

### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 40 „Schnellenberger Weg“

#### Sachverhalt:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ sollen zwei kleinere Anpassungen vorgenommen werden. Zum einen geht es um die baulichen Ausgestaltungsmöglichkeiten der Reihenhausgrundstücke. Zum anderen soll eine Klarstellung im Hinblick auf die Festsetzung der Überschreitungsmöglichkeiten der Anzahl der Wohneinheiten in den Gebieten WA 3 und WA 4 vorgenommen werden, da die bisherige Formulierung nicht eindeutig war.

Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Die Bedingungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt.

Die Änderungen im Bebauungsplan sind Folgende:

#### **1. Entfallen der Traufhöhe in den Allgemeinen Wohngebieten WA 7 (WA 7.1 und WA 7.2)**

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan war in den Allgemeinen Wohngebieten WA 7 (WA 7.1 und WA 7.2) eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt, welche nur 2 Vollgeschosse ohne ein zusätzliches Staffelgeschoss ermöglichte. Mit der vorliegenden 1. Änderung wird durch das Entfallen der Traufhöhe ein Staffelgeschoss zuzüglich zu den 2 Vollgeschossen zugelassen.

Diese Änderung trägt zu einer höheren baulichen Ausnutzung der Grundstücke bei und ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Zudem stellt diese Änderung auch eine bauliche Angliederung an die neben den Reihenhausgrundstücken liegenden Mehrfamilienhausgrundstücken dar.

#### **2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Mit der 1. Änderung wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 (WA 4.1 und WA 4.2) ausnahmsweise maximal 12 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind, wenn in dem jeweiligen Wohngebäude Wohnungen geschaffen werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 müssen mindestens die Wohnungen, die das grundsätzlich festgesetzte Höchstmaß von 6 Wohnungen je Wohngebäude überschreiten, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 (WA 4.1 und WA 4.2) müssen mindestens die Wohnungen, die das grundsätzlich festgesetzte Höchstmaß von 4 Wohnungen je Wohngebäude überschreiten, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan war die textliche Festsetzung IV. zur Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten nicht ganz eindeutig formuliert. Durch die Änderung wird nun klargestellt, dass die Zahl der Wohnungen nicht um 12 Wohnungen je Wohngebäude überschritten werden darf, sondern bis zu maximal 12 Wohnungen je Wohngebäude möglich sind. Ein Wohngebäude darf also nach dieser Regelung insgesamt maximal 12 Wohnungen aufweisen. Außerdem wird die Anzahl der

Wohnungen je Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, nun klar geregelt und es werden eindeutige Begriffe verwendet.

**Beschlussempfehlung:**

1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Reppenstedt beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift.
2. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Reppenstedt stimmt dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift zu und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

**Anlage(n):**

- 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift - Entwurf