

Sitzungsvorlage: **031/2022**
öffentlich

Gremium	Datum	Zuständigkeit
Ortsrat Neuwarmbüchen	23.02.2022	Beschlussempfehlung
Planungs-, Bau- und Liegenschaftsausschuss	23.02.2022	Beschlussempfehlung
Verwaltungsausschuss	24.02.2022	Beschlussempfehlung
Rat	28.02.2022	Beschlussfassung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 4/004 "Gartenstadt Lohne", 4. Änderung und Anpassung der ÖBV
- Aufstellungsbeschluss**

Produkt-Nr./-Name: 51101 Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Beschlussvorschlag: <i>(gesetzl. vorgeschriebener Text der Entscheidung)</i>	Der Rat beschließt gem. § 2 (1) BauGB das Verfahren zur 4. Änderung und zur Anpassung der ÖBV des Bebauungsplans Nr. 4/004 „Gartenstadt Lohne“ durchzuführen. Der ca. 38,1 ha große Geltungsbereich (s. Anlage 1) entspricht der Fläche des bereits rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 4/004 mit seiner 2. und 3. Änderung.
Ziel: <i>(was wollen wir erreichen?)</i>	Mit einer moderaten Lockerung der ÖBV (insb. in Bezug auf Gebäudehöhen und Dachneigungen) sowie der Anpassung der BauNVO auf die aktuelle Fassung können die Gestaltungsmöglichkeiten zum Ausbau der Dachgeschosse erweitert werden. Dies ermöglicht eine behutsame Erweiterung der Wohngebäude im Bestand.
Ausgangslage:	Haushaltsjahr 2022 Aktuelles Defizit: 7.918.200 € (Ergebnishaushalt) Schuldenstand: ca. 56,17 Mio € (Ende FiPla-Zeitraum).
Verfügbare Mittel:	PSK: 51101 Summe: 157.500,- € (zzgl. vorhandener HH-Reste aus 2021)
Auswirkungen auf: a) Gemeindefinanzen <i>(Ergebnishaushalt)</i>	- 15.000,- € (einmalig)
b) Personalbedarf <i>(Vollzeitäquivalente= VZÄ)</i>	
c) Raum- bzw. Gebäudekapazitäten	

d) Dritte (z.B. Umwelt, Bürger, Nachbarkommunen, etc.)	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen von § 4(2) BauGB beteiligt. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt im Rahmen von § 3(2) BauGB- Die Umweltbelange werden im Rahmen der Begründung berücksichtigt.
Finanzierungsvorschlag für die Deckungslücke: :	

Wirtschaftlichkeitsberechnung:	Ja	s. Anlage/ Begründung		nein	x
Beteiligung der Gleichstellungsbeauftragten:	ja			nein	x
Beteiligung RPA:	ja			nein	x
Umwelterheblichkeit:	ja			nein	x
Bezug auf Vorlage Nr.:	M/2021/184, 107/2019				

Begründung:

Anlass:

Nachdem der PBA in seiner Sitzung am 13.06.2019 (vgl. Vorlage 107/2019) beschlossen hatte, dass die Verwaltung mittelfristig (frühestens 2021) das öffentliche Interesse, sowie weitere Voruntersuchungen zum Nachverdichtungspotenzial klärt, wurde zunächst eine interne Potenzialabschätzung/Voruntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis ist die Verwaltung zu dem Schluss gekommen, dass eine Nachverdichtung – im Sinne von Erhöhung der Wohneinheiten und die mit ihr einhergehenden Infrastrukturanpassungen– mit der nun anstehenden 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht weiterverfolgt werden sollen. Vielmehr sollen Anpassungen der Örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dazu führen, dass Neu- und Bestandsbebauung moderate Erweiterungsmöglichkeiten erhalten.

Charakteristika des Baugebietes:

In der Gartenstadt Lohne herrscht der Gebäudetyp des Einfamilienhauses vor. Dieses ist entweder freistehend, als Doppel-, Reihen- oder Kettenhaus vertreten. Das Plangebiet ist im Inneren verdichteter (Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser herrschen vor) und im äußeren Umring lockerer bebaut (freistehende Einfamilienhäuser). Je nach Ausführung ist im B-Plan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bis 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht bei eingeschossiger Bauweise (I Vollgeschoss) exakt der GRZ. Lediglich in den Bereichen mit zweigeschossiger Bauweise ist die GFZ höher als die GRZ (bspw. Reihenhäuser Im Rosenhag oder Herrenwiese).

Es gilt die BauNVO von 1968. Dies hat zur Folge, dass einerseits Nebenanlagen nicht auf die GRZ angerechnet werden müssen und somit theoretisch eine Vollversiegelung der Grundstücke möglich wäre (§ 19 (4) BauNVO 1968).

Andererseits ist die Nutzung von Dachgeschossflächen (in den Bereichen mit I Vollgeschoss) für Aufenthaltsräume nur eingeschränkt möglich (vgl. §20 (2) BauNVO 1968).

Neben der Planzeichnung und ihren textlichen Festsetzungen bestimmt eine Örtliche Bauvorschrift die Gestaltung der Gebäudekörper. Aufgeteilt in 3 verschiedene Gebiete regelt sie u.a. die Vorgartengestaltung, Einfriedungen, Gebäudehöhen, Dachformen, -farben sowie die Dachneigung.

Ziel der Planung:

Mit einer moderaten Lockerung der ÖBV (insb. in Bezug auf Gebäudehöhen und Dachneigungen) sowie der Anpassung der BauNVO auf die aktuelle Fassung können die Gestaltungsmöglichkeiten zum Ausbau der Dachgeschosse erweitert werden. Dies ermöglicht eine behutsame Erweiterung der Wohngebäude im Bestand.

Von einer Anpassung der GRZ sollte Abstand genommen werden, um den Charakter der Gartenstadt mit seinen typischerweise großzügigen Grünflächen beizubehalten. Aus Sicht der Verwaltung ist es jedoch selbst bei einer GRZ I (beinhaltet die Flächen für Hauptgebäude mit Terrassen, Balkone, Loggien, Kellerabgänge) von 0,25- 0,3 auf den durchschnittlich 800qm großen Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser möglich, eine ausreichend große Grundfläche zu bebauen. Die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports (GRZ II= +50% der GRZ I) kommen dann noch hinzu.

Durchführung:

Es ist vorgesehen, die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/004 und Anpassung seiner Örtlichen Bauvorschrift gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht kann in diesem Fall abgesehen werden. Die Grundzüge der Planung (=der planerische Grundgedanke/Leitbild) dürfen sich hierbei jedoch nicht ändern, ansonsten wäre ein Vollverfahren inklusive Umweltprüfung erforderlich.

Umweltbelange:

Die Umweltbelange werden im Rahmen des Verfahrens betrachtet und in der Begründung berücksichtigt.

Kosten:

Die Kosten werden von der Gemeinde Isernhagen getragen und sind bereits im Haushalt 2021/22 berücksichtigt.

Beteiligung:

Die Gleichstellungsbeauftragte und die Umweltschutzbeauftragte werden im Rahmen des Verfahrens beteiligt.

Anlagenverzeichnis:

- 1) Geltungsbereich