

*Betreff:***Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Wenden-West, 2. BA", WE 63**

**Stadtgebiet zw. d. Str. Heideblick, der Stadtbahntrasse und der Veltenhöfer Str. (Geltungsb. A), Stadtgebiet Gem. Wenden Fl. 3, Flurst. 152/3 (Geltungsb. B), Stadtgebiet Gem. Veltenhof Fl. 7, Flurst. 34/3 tlw. (Geltungsb. C), Stadtgebiet Gem. Waggum Fl. 3, Flurst. 47/5 tlw. (Geltungsb. D), Stadtgebiet Gem. Rünigen Fl. 4, Flurst. 90/5 tlw. (Geltungsb. E)**

**Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

*Datum:*

04.12.2023

*Beratungsfolge*

Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

*Sitzungstermin*

05.12.2023

12.12.2023

*Status*

Ö

N

**Beschluss:**

- „1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Wenden-West, 2. BA“, WE 63, sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.
2. Zu den Entwürfen ist die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen.“

**Sachverhalt:**

1. In seiner Sitzung am 28.11.2023 hat der Stadtbezirksrat 322 Nördliche Schunter-/Okeraue dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift „Wenden-West, 2. BA“, WE 63, sowie der Begründung mit Umweltbericht unter Berücksichtigung der folgenden Beschlüsse zugestimmt.

Beschluss (Anhörung gemäß § 94 Absatz 2 NKomVG)

„Auch wenn es sich im Falle von Anlage 2.6 nur um ein ‚Nutzungsbeispiel‘ handelt, bitten wir darum bei den Reihenhäusern auf der Südseite der Planstraße C1 von vornherein eine Versetzung um ca. 6 m nach Süden vorzunehmen, um die Errichtung von Carports (mit PV-Anlage und Lademöglichkeit für E-Autos) zu ermöglichen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Richtig ist, dass die Grundstücke für die Reihenhäuser nicht in ihrer Erreichbarkeit durch einen öffentlichen Entwässerungsgraben eingeschränkt sind, die zusätzlichen Stellplätze haben jedoch Auswirkungen auf den Versiegelungsgrad des Grundstücks. Es wären zusätzliche Entwässerungsmulden auf den privaten Flächen im „Vorgarten“ anzulegen.

Außerdem würden die rückseitigen ohnehin relativ kleinen Gartenflächen durch die Verschiebung der Häuserreihen noch deutlich kleiner ausfallen.

Das städtebauliche Konzept sieht insofern vor, je Reihenhäuser nur einen Stellplatz auf den nahegelegenen Gemeinschaftsflächen zuzulassen. Stellplätze, Carports und Garagen sind gemäß der Textlichen Festsetzungen A IV Nr. 2.1 ohnehin im gesamten Plangebiet nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und in den Sondergebieten zulässig. Eine Ausnahmeregelung für die Reihenhäuser auf der Südseite der Planstraße C1 ist nicht vorgesehen und würde dem städtebaulichen Ziel widersprechen, die Stellplätze im Quartier zu bündeln und die Grundstücke weitgehend vom platzraubenden ruhenden Verkehr zu befreien.

Zudem kann die Errichtung von Carports mit PV-Anlage und Lademöglichkeit für E-Autos auch auf den Gemeinschaftsanlagen ermöglicht werden. Im Rahmen der Konzeptvergaben soll eine Vorbereitung für eine Wallbox bzw. individueller Anschluss des Stellplatzes an die Hauseigene PV-Anlage sichergestellt werden.

#### Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplanes ohne eine Versetzung der Reihenhäuser und ohne Ausnahmeregelung zur Errichtung von Carports auf der Südseite der Planstraße C1 in die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zu geben.

#### Beschluss (Anhörung gemäß § 94 Absatz 2 NKomVG)

„Wir bitten, neben der angestrebten Erweiterung der Grundschule und dem Ausbau des Lessinggymnasiums auch zu prüfen, ob eine Erweiterung des Schulangebots auch für Haupt- und Realschule möglich ist.“

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Prüfung wird durch die zuständige Fachdienststelle erfolgen. Der Stadtbezirksrat wird über das Ergebnis informiert. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

### 2. Protokollnotizen aus der Sitzung des Stadtbezirksrates 322 Nördliche Schunter-/Okeraue am 28.11.2023

- Es besteht die Zusage, dass die Machbarkeitsstudie zur Geothermienutzung, sofern rechtlich möglich und die Erlaubnis dazu vorliegt, an den Stadtbezirksrat weitergegeben wird.
- Frau Mundlos bittet, das Thema P + R nochmals zu prüfen.
- Sie bittet außerdem darum, einen Platz für ein neues Gemeinschaftshaus und die Erweiterung des Jugendzentrums Wenden zu prüfen/ zu bedenken.
- Das Thema Batteriespeicheranlagen für das Baugebiet soll nach Ansicht von Frau Mundlos nochmals aufgegriffen werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung wird die genannten Punkte prüfen und den Stadtbezirksrat über das Ergebnis informieren. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

### 3. Schriftlich eingereichten Fragen der CDU/FDP-Gruppe

Die Fragen aus den Reihen des Stadtbezirksrates, vorrangig die schriftlich eingereichten Fragen der CDU/FDP-Gruppe, wurden in der Sitzung des Stadtbezirksrates 322 Nördliche Schunter-/ Okeraue am 28.11.2023 mündlich durch die Verwaltung beantwortet. Die Antworten sind dem Protokoll der Sitzung zu entnehmen.

### 4. Korrektur der Anlage 4 (Textliche Festsetzungen und Hinweise)

In den Textlichen Festsetzungen ist der Verwaltung ein Übertragungsfehler aufgefallen.

An einigen Textstellen muss richtigerweise neben dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 auch das WA 4 sowie neben dem SO 1 auch das SO 2 benannt werden. Die Anlage 4 wurde an den betroffenen Stellen entsprechend ergänzt (siehe graue Markierung auf den Seiten 2, 3 und 4 der Anlage). Die Verwaltung hat in der Sitzung des Stadtbezirksrates 322 Nördliche Schunter-/ Okeraue am 28.11.2023 bereits auf den Fehler hingewiesen. Die nunmehr korrigierte Fassung der Anlage 4 ist dieser Vorlage beigelegt.

#### Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zu diesem Bebauungsplan mit der korrigierten Fassung der Anlage 4.

Leuer

#### **Anlage/n:**

- Anlage 1.1: Übersichtskarte zur Lage der Geltungsbereiche A, B, C und D im Stadtgebiet
- Anlage 1.2: Übersichtskarte zur Lage des Geltungsbereiches E im Stadtgebiet
- Anlage 2.1: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich A)
- Anlage 2.2: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich B)
- Anlage 2.3: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich C)
- Anlage 2.4: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich D)
- Anlage 2.5: Zeichnerische Festsetzungen (Geltungsbereich E)
- Anlage 2.6: Planzeichenerklärungen
- Anlage 3: Nutzungsbeispiel zum Bebauungsplan
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise (korrigierte Fassung)
- Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 6: Niederschrift der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB