



## Beschlussvorlage

Nr.: **BV/082/2023** / öffentlich

### **Bebauungsplan Nr. 106 "Edewechterdamm", 2. Änderung (im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB):1. Beraten des Entwurfes 2. Beschluss über Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

#### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>frühestens am</b>
Ausschuss für Planung, Umwelt, Klimaschutz Verwaltungsausschuss	22.03.2023

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Dem vorgelegten Planentwurf wird zugestimmt.
2. Die betroffene Öffentlichkeit und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 13a BauGB i. V. m. 13 Abs. 2 BauGB beteiligt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

#### **Sach- und Rechtsdarstellung:**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.11.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 in Edewechterdamm neu gefasst. Gegenüber der ursprünglichen Abgrenzung (Grundstück der ehemaligen Gaststätte Duhme im Eckbereich Altenoyther Straße (L 831)/Straße „südlich Küstenkanal“) werden nunmehr die mit einer 2-Geschossigkeit festgesetzten Mischgebiete insgesamt neu beplant. Dem evtl. Vorwurf einer sog. „Briefmarkenplanung“ wird damit der Boden entzogen.

Anlass überhaupt in die Änderungsplanung einzusteigen und eine planungsrechtliche Neuordnung vornehmen zu wollen, ist die Bauantragstellung des Eigentümers des Duhme-Grundstückes für den Neubau des bestehenden Arbeitnehmerwohnheimes sowie die Errichtung einer zusätzlichen Arbeitnehmerunterkunft. Insgesamt sind 92 Schlafplätze vorgesehen.

Die bestehenden Festsetzungen (MI; GRZ: 0,4; GFZ: 0,8; 2-Geschossigkeit) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 106 würden die Genehmigung des Bauantrages ermöglichen. Politik und Verwaltung sind unisono der Ansicht, dass die Realisierung des Vorhabens eine schwerwiegende städtebauliche Fehlentwicklung sowohl hinsichtlich der Dimensionierung der Gebäudekubatur wie auch bezüglich der Anzahl der Schlafplätze bedeuten würde. Hinsichtlich der Auswirkungen wird im Übrigen auf die Beschlussvorlage BV/346/2022 verwiesen.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 soll daher die Zulässigkeit von Arbeitnehmerwohnheimen gesteuert und die vorhandene kleinteilige Gebäudestruktur gesichert werden. Innerhalb des Änderungsbereiches werden Arbeitnehmerwohnheime somit nicht grundsätzlich ausgeschlossen sondern im Rahmen der Nachverdichtungsmöglichkeiten auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Typische Größenwerte für die Einstufung der Arbeiterwohnheimen nach ihrer Größe liegen nicht vor. Beherbergungsbetriebe gelten z. B. bis zu einer Größe von 20 – 25 Betten noch als kleine Betriebe, die in der Regel in allen Wohngebietsarten noch verträglich sein können. Das Höchstmaß von 24 Betten je Arbeitnehmerwohnheim in einem Mischgebiet ist damit nach Auffassung der Stadt geeignet, noch eine Anpassung dieser Nutzungsart an die kleinteilige Gebäudestruktur und Nutzungsmischung innerhalb des Plangebietes künftig zu gewährleisten. (Nutzungsausschluss nach § 1 Abs. 9 BauNVO).

Um bei der Begrenzung der Größe von Arbeitnehmerwohnheimen ein Unterlaufen der Regelung durch eine Anhäufung mehrerer Anlagen auf engem Raum zu vermeiden, wird entsprechend der Mindestgrundstücksfläche je Wohnung (s. u.) auch für die Wohnheime eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt: Bei einer maximal zulässigen Bettenzahl von 24 je Wohnheim beträgt die Mindestgrundstücksfläche 1.300 qm.

Zur Regelung der Dichte der Wohnbebauung wird eine grundsätzliche Begrenzung der Zahl der Wohnungen pro Fläche vorgeschlagen. Auch wenn das Plangebiet nicht auf eine Einfamilienhausbebauung beschränkt werden soll, soll dennoch eine bestimmte Nutzungsdichte nicht überschritten werden dürfen. Die vorgesehene Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf 1 WE / 115 qm Grundstücksfläche stellt eine Obergrenze dar, die für diese Standortlage in Edewechterdamm als angemessen gewertet wird. Gegenüber der bisherigen Nutzung stellt das eine Minderung der Belegungsintensität dar; eine übermäßige Bebauung kann damit vermieden werden.

Zur baulichen Gestaltung wird eine Längenbeschränkung (max. 30 m Gebäudelänge) sowie die Festsetzung der Traufenhöhe TH max. 6,00 m vorgeschlagen. Der kleinteiligen Gebäudestruktur im Ortskern Edewechterdamm wird damit Rechnung getragen.

Weitere Informationen werden bei Bedarf in der Sitzung vorgetragen.

#### **Finanzierung:**

- Keine finanziellen Auswirkungen
- Gesamtausgaben in Höhe von €
- Folgekosten pro Jahr in Höhe von €
- Deckungsmittel stehen zur Verfügung unter
- Umsetzung des Beschlusses bis

#### **Anlagen**

- Satzungsentwurf

Bürgermeister