

|                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                      |                  |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>                                                                                                                                                          | Vorlage Nr.: 00/801/2022<br>Datum: 08.08.2022<br>Fachbereich II - Planen und Bauen<br>Sachbearbeiter/in: Iris Seydel |                  |               |
| <b>Bebauungsplan Nr. 351 "Ortskern östlich Bahnhof"; Abwägung<br/>über bereits eingegangene Anregungen sowie Beschluss zur<br/>erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes</b> |                                                                                                                      |                  |               |
| Beratungsfolge Gremium                                                                                                                                                           | Datum                                                                                                                | Sitzungsart      | Zuständigkeit |
| Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt                                                                                                                                           | 25.08.2022                                                                                                           | öffentlich       | Vorberatung   |
| Verwaltungsausschuss                                                                                                                                                             | 01.09.2022                                                                                                           | nicht öffentlich | Vorberatung   |
| Rat                                                                                                                                                                              | 13.10.2022                                                                                                           | öffentlich       | Entscheidung  |

## **Beschlussvorschlag:**

Die in der Anlage 1 befindlichen Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen (Auslegung vom 04.12.2017 bis 12.01.2018 sowie erneute öffentliche Auslegung vom 20.05. bis 23.06.2021) werden als Stellungnahme der Gemeinde Bad Laer beschlossen.

Im WA 3 wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal fünf je Gebäude festgesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 351 „Ortskern östlich Bahnhof“ wird entsprechend überarbeitet und gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wird gem. § 4 a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen (Begrenzung der Wohneinheiten auf maximal fünf je Gebäude im WA 3) abgegeben werden können.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der erneuten Auslegung zu benachrichtigen.

## **Sachverhalt:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 351 „Ortskern östlich Bahnhof“ hat in der Zeit vom 04.12.2017 bis 12.01.2018 erstmals und in der Zeit vom 20.05. bis 23.06.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind jeweils von den Auslegungen benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten worden.

Sämtliche eingegangenen Stellungnahmen sind aus der Anlage 1 ersichtlich, die samt der dazu unterbreiteten Abwägungsvorschläge Gegenstand des Beschlusses ist.

Im Rahmen der Überarbeitung der Entwurfsunterlagen wird vorgeschlagen, für das WA 3 eine Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Diese Festsetzung ist erforderlich, um in der sogenannten 2. Reihe keine „größeren“ Mehrfamilienhäuser mit mehr als 5 Wohneinheiten zuzulassen, welche ggf. deutlich mehr Wohneinheiten aufweisen, als die Bebauung in der sogenannten 1. Reihe entlang der Erschließungsstraßen.

Die zulässigen 5 Wohneinheiten je Gebäude leiten sich aus dem Bestand ab. So ist im WA 3 bereits ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten vorhanden. Die Begrenzung auf 5 zulässige Wohneinheiten je Gebäude wird daher als verträglich angesehen.

Eine deutlich höhere Anzahl von zulässigen Wohneinheiten je Gebäude könnte dagegen zu einer „Beunruhigung“ des rückwärtigen Raumes durch beispielsweise Zu- und Abfahrten von PKW -ausgelöst durch die größeren Mehrfamilienhäuser- sowie ggf. nachbarschaftlichen Konflikten führen.

Durch diese Änderung wird gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Dabei kann gem. § 4 a Abs. 3 BauGB bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen (Begrenzung der Wohneinheiten auf maximal fünf je Gebäude im WA 3) abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung hinzuweisen.

#### **Finanzielle Auswirkungen / Stellungnahme Referat Finanzen:**

Keine.