

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung  
als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

**- Umstellung eines reinen Wohngebietes von der Baunutzungsverordnung  
(BauNVO)1968 auf die BauNVO von 2017 -**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 346, 6. textliche Änderung,**

**– Sutelstraße / Tollenbrink–**

**Stadtteil:** Bothfeld

**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Südseite der Kugelfangtrift, Westseite der Sutelstraße, nördliche Grenze des Grundstücks Sutelstraße 54, östliche Grenze der Grundstücke Tollenbrink 22, 26 und 28, Nordseite der Ebelingstraße, westliche Grenze der Grundstücke Ebelingstraße 21 bis 27, westliche Grenze der Grundstücke Tollenbrink 2 bis 12 (gerade), westliche Grenze des Grundstücks Kugelfangtrift 15 und östliche Seite der Sünderstraße.

**Darstellungen des Flächennutzungsplanes:**

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

**1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:**

Der Bebauungsplan Nr. 346 setzt auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1968 (BauNVO 1968) überwiegend reines Wohngebiet (WR) fest. Soziale Einrichtungen sind nach der BauNVO 1968 in reinen Wohngebieten nicht (auch nicht ausnahmsweise) zulässig.

Um dies in den betroffenen reinen Wohngebieten zukünftig zu ermöglichen, soll in diesem Teilbereich der Bebauungsplan 346 durch Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 2017 (BauNVO 2017) in textlicher Form hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geändert werden.

Damit werden zukünftig Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, wie auch Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, allgemein zulässig.

Ausnahmsweise zulässig werden zukünftig sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Da dies nach dem geltenden Planungsrecht auf Grundlage der BauNVO 1968 nicht zulässig ist, soll der Bebauungsplan Nr. 346 im Zuge der rein textlichen 6. Änderung allein die reinen Wohngebiete betreffend aktualisiert werden.

**2. Geplante Festsetzungen:**

Mit der Änderung soll der Bebauungsplan in seinem Änderungsbereich hinsichtlich der baulichen Nutzung auf reines Wohngebiet (WR) im Sinne der BauNVO 2017 umgestellt werden.

Damit werden Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner\*innen des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke Bestandteil der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung ihrer

Bewohner\*innen dienen, werden, wie auch Anlagen zur Kinderbetreuung (letztere eingeschränkt auf den Umfang der Bedürfnisse der Bewohner\*innen des Gebiets) erstmalig allgemein zulässig.

So soll ermöglicht werden, dass an diesem integrierten Standort Einrichtungen sozialer Art (z. B. für Kinder, Jugendliche, ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung), die bisher nicht zulässig waren, zukünftig untergebracht werden können.

Mit den geplanten Festsetzungen soll dem demographischen Wandel und dem damit steigenden Bedarf an sozialen Einrichtungen sowie den veränderten gesellschaftlichen Vorstellungen über die Stadtentwicklung Rechnung getragen werden. Damit wird insbesondere der Vorstellung des Bundesgesetzgebers gefolgt, der vor diesem Hintergrund die Baunutzungsverordnung in mehreren Schritten geändert hat, so dass in neuen Bebauungsplänen ausgewiesene reine Wohngebiete bereits das hier vorgesehene Nutzungsspektrum ermöglichen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans und der damit verbundenen Anwendung der BauNVO 2017 erfolgt eine Anpassung an die aktuellen städtebaulichen Vorstellungen des Bundesgesetzgebers zu einer stärkeren, allerdings am Schutzbedürfnis der prioritären Wohnnutzung orientierten Durchmischungsmöglichkeit von reinen Wohngebieten. Damit wird den veränderten gesellschaftlichen Ansprüchen Rechnung getragen.

### **3. Auswirkungen auf die Nachbarschaft**

Soziale Einrichtungen sind Wohnfolgeeinrichtungen, die naturgemäß auch räumlich dem Wohnen zugeordnet werden. Den Bewohnerinnen des Gebietes dienende Anlagen zur Kinderbetreuung und für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie bei Wohngebäuden, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohnerinnen dienen, wird allgemein davon ausgegangen, dass sich eventuell davon ausgehende Störungen in einem für die Nachbarschaft verträglichen Maß bewegen.

### **4. Verkehr, ruhender Verkehr**

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen. Durch den Ziel- und Quellverkehr der durch die Änderung ermöglichten zusätzlichen wohnbezogenen Nutzungen ist nur eine geringfügige Zunahme des Verkehrs zu erwarten.

Im öffentlichen Straßenraum sind Parkplätze vorhanden.

### **5. Eingriffsregelung**

Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden, weil durch die textlichen Änderungen nur die Nutzungsart modifiziert wird. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert.

### **6. Aufstellungsverfahren**

Der Bebauungsplan erweitert den Katalog der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Bestandsgrundstücken. Da er somit einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die im Gesetz genannten Voraussetzungen hierfür liegen vor:

- Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert, so dass der nach § 13a Abs. 1 BauGB zulässige Höchstwert für die Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten wird.
- Es wird kein Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geplant.
- Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

**7. Kosten für die Stadt:**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Oktober 2020

i.V. Malkus-Wittenberg  
Fachbereichsleitung

61.13 / 26.10.2020