

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

**- Umstellung eines reinen Wohngebietes von der Baunutzungsverordnung**  
**(BauNVO) 1977 auf die BauNVO von 2017 -**

**Bebauungsplan Nr. 1046, 2. textliche Änderung,**  
**– Borstelmannstraße –**

**Stadtteil:** Bemerode

**Geltungsbereich:**

Das Plangebiet wird umgrenzt von der Nordseite der Straße In den Siekwiesen, der Westseite In den Siekwiesen 1, der Nordseite der Grundstücke In den Siekwiesen 1- 2 und Hartestraße 25-25A, der Ostseite der Hartestraße, der Nordseite der Angerstraße, der Ostseite der Straße Pappelteich, der Namedorfstraße (Nordseite) sowie der Ostseite der Grundstücke Brabeckstraße 73- 103 (ungerade), Borstelmannstraße 2, Angerstraße 2A und Namedorfstraße 1A.

**Darstellungen des Flächennutzungsplanes:**

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

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

Der Bebauungsplan Nr. 1046 setzt auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1977 (BauNVO 1977) überwiegend reines Wohngebiet (WR) fest. Lediglich in einem Streifen entlang der Brabeckstraße befindet sich ein allgemeines Wohngebiet (WA). Soziale Einrichtungen sind nach der BauNVO 1977 in reinen Wohngebieten nicht (auch nicht ausnahmsweise) zulässig.

Um dies in den betroffenen reinen Wohngebieten zukünftig zu ermöglichen, soll in diesem Teilbereich des Bebauungsplans 1046 dieser durch Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 2017 (BauNVO 2017) in textlicher Form hinsichtlich der Art der Nutzung geändert werden.

Im östlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1047 zwischen Hartestraße, Bemeroder Anger, Anecampstraße und Namedorfstraße wurde der dort bisher bestehende Bebauungsplan mit seinen reinen Wohngebieten analog ebenfalls auf die aktuelle Baunutzungsverordnung umgestellt.

Die Umstellung auf die BauNVO 2017 in den reinen Wohngebieten innerhalb des Geltungsbereichs des südlich angrenzenden Bebauungsplanes 1048 erfolgt identisch parallel im Rahmen dessen 1. Änderung.

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 1977 nicht zulässig ist, soll der Bebauungsplan Nr. 1046 im Zuge der rein textlichen 2. Änderung allein die reinen Wohngebiete betreffend aktualisiert werden.

## **2. Geplante Festsetzungen:**

Mit der Änderung soll der Bebauungsplan innerhalb seines Änderungsbereichs 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 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 dienen, werden, wie auch Anlagen zur Kinderbetreuung, letztere eingeschränkt auf den Umfang der Bedürfnisse der Bewohner des Gebiets, erstmalig allgemein zulässig.

So soll ermöglicht werden, dass an diesem integrierten Standort Einrichtungen sozialer Art (z. B. für Kinder, Jugendliche oder ältere Menschen), 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 Bewohnern 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 Bewohner 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. Kosten für die Stadt:**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Februar 2018

(Heesch)

Fachbereichsleiter

61.13 / 12.02.2018