

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	25.02.2016	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	01.03.2016	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	10.03.2016	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für das Gebiet westlich und südlich der Straße Rote Erde, nördlich der bestehenden Wohnbebauung und östlich des Flurstücks 507, Flur 7, Gemarkung Heepen (in einem Teilgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/H 8 "Heepen-Abgunst")**  
**- Stadtbezirk Heepen -**

### Veränderungssperre

#### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

#### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

#### Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Aufstellungsbeschluss B-Plan: BV, 17.06.2015, TOP 8; StEA, 23.06.2015, TOP 21.1, Drucks.-Nr. 1544/2014-2020

#### Beschlussvorschlag:

Die der Beschlussvorlage als Anlage beigefügte Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für das Gebiet westlich und südlich der Straße Rote Erde, nördlich der bestehenden Wohnbebauung und östlich des Flurstücks 507, Flur 7, Gemarkung Heepen (in einem Teilgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/H 8 "Heepen-Abgunst") wird beschlossen.

Für die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre ist die im Abgrenzungsplan des Bauamtes vorgenommene Eintragung (rote Linie) verbindlich.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Beschluss dieser Veränderungssperre entstehen der Stadt Bielefeld keine Kosten.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/H 8 „Heepen-Abgunst“ für das Gebiet Grünanlage am Ölteich, Baugebiet Rote Erde, Bentruperheider Weg, Niedernbruch (Wald), Oldentruper Bach und Hillegosser Straße wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 23.06.2015 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Heepen am 17.06.2015 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 10.07.2015.

### **Anlass und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie der Veränderungssperre**

Ein Eigentümer einer Doppelhaushälfte beabsichtigt im Baugebiet Rote Erde sein Dachgeschoss im Spitzbodenbereich (2. Ebene des Dachraums) durch Dachaufbauten auszubauen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/H 8 „Heepen-Abgunst“ enthält nur wenige Regelungen zur Dachgestaltung, die der Umsetzung eines zweigeschossigen Dachaufbaus nicht entgegenstehen. Die im Jahr 2004 für einen großen Teilbereich des B-Plangebiets erteilten Sammelbefreiungen beinhalten u.a. eine geänderte Dachneigung und Drempeelhöhe, wirken sich jedoch auf die Zulässigkeit von zweigeschossigen Dachausbauten nicht aus. Der vom Eigentümer beantragte Dachausbau ist gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans daher grundsätzlich genehmigungsfähig.

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich der geplante zweigeschossige Dachausbau nicht in die umgebende gewachsene Dachlandschaft ein und ist daher aus gestalterischen Gründen abzulehnen. Grundlegendes Ziel der vorliegenden Planung ist es, die gewachsene Dachlandschaft im Plangebiet zu wahren und ergänzende Regelungen zur Dachgestaltung im Zuge einer B-Planänderung zu treffen. Durch diese ergänzenden Regelungen für Dachaufbauten und –einschnitte sollen unmaßstäbliche und zu massive Dachausbauten künftig vermieden werden. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/H 8 soll somit auf ein möglichst einheitliches, ortsübliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft abgezielt, großformatige oder sich über mehrere Etagen erstreckende Dachaufbauten sollen ausgeschlossen werden. Die Planung wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss weiter konkretisiert: Der Bebauungsplan soll unter anderem um textliche Festsetzungen zu Dachaufbauten und –einschnitten dahingehend ergänzt werden, wonach Dachaufbauten und –einschnitte erst ab einer bestimmten Dachneigung und nur in einer Geschosebene zulässig sind. Weiter sollen über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Vom Ortgang soll ein Abstand von mindestens 1,0 m eingehalten werden. Ergänzend soll die Firstoberkante von Nebendächern mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.

Das diesen Zielen entgegenstehende Vorhaben wurde auf Grundlage der in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanänderung gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Vor Ablauf der Zurückstellung kann die Änderung nicht abgeschlossen werden. Zur Sicherung der Planungsziele ist daher der Erlass einer Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff. BauGB erforderlich. Wenn überwiegende Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme erteilt werden.

Moss

Bielefeld, den

Beigeordneter

**Anlagen:**

1. Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre
2. Abgrenzungsplan zur Veränderungssperre (Verkleinerung ohne Maßstab)

Anlage 1:**Satzung****über die Anordnung einer Veränderungssperre**

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und der §§ 7 und 41 (1) f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496) hat der Rat der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung am 10.03.2016 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

- (1) Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.06.2015 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/H 8 "Heepen-Abgunst" für das Gebiet Grünanlage am Ölteich, Baugebiet Rote Erde, Bentruperheider Weg, Niedernbruch (Wald), Oldentruper Bach und Hillegosser Straße gefasst.
- (2) Zur weiteren Sicherung der Planung bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/H 8 "Heepen-Abgunst" wird für einen Teilbereich der Bebauungsplanänderung, hier für das Gebiet westlich und südlich der Straße Rote Erde, nördlich der bestehenden Wohnbebauung und östlich des Flurstücks 507, Flur 7, Gemarkung Heepen, eine Veränderungssperre angeordnet.
- (3) Das Gebiet, für das die Veränderungssperre angeordnet wird, ist in einem Lageplan mit roter Farbe umrandet. Der Lageplan liegt beim Bauamt der Stadt Bielefeld, August-Bebel-Straße 92, in der Bauberatung, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

**§ 2**

- (1) Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen
  1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
  2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

**§ 3**

- (1) Die Veränderungssperre wird mit der öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.
- (2) Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan in Kraft tritt, spätestens 2 Jahre nach ihrer Bekanntmachung.

Anlage 2:

**Abgrenzungsplan zur Veränderungssperre (unmaßstäbliche Verkleinerung)**



