

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	16.06.2016	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	28.06.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/H8 "Heepen-Abgunst" für das Gebiet Baugebiet Rote Erde westlich des Bentruperheider Weges und östlich der Grünanlage am Ölteich im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB)

- Stadtbezirk Heepen -

Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte

gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts

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, Veränderungssperre BV, 25.02.2016, TOP 7, StEA, 01.03.2016, TOP 20.1, Rat 10.03.2016, TOP 12, Drucks.-Nr. 2728/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/H8 „Heepen-Abgunst“ für das Gebiet Grünanlage am Ölteich, Baugebiet Rote Erde, Bentruperheider Weg, Niedernbruch (Wald), Oldentruper Bach und Hillegosser Straße ist zu ändern und soll nur noch das Baugebiet Rote Erde westlich des Bentruperheider Weges und östlich der Grünanlage am Ölteich umfassen. Für die genaue Abgrenzung ist die im Abgrenzungsplan eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.

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

2. Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB sind auf Grundlage der in der Vorlage dargestellten Ziele und Zwecke durchzuführen.
4. Der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs, die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und die Änderung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sind gemäß §§ 2 und 13a (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird vom Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Bielefeld nicht.

Begründung zum Beschlussvorschlag

Punkt 1, 2, 3 und 4) Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde von der Bezirksvertretung Heepen am 17.06.2015 und vom Stadtentwicklungsausschuss am 23.06.2015 gefasst. Zwischenzeitlich wurde die Planung konkretisiert und der Bebauungsplan-vorentwurf erarbeitet. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss soll der Geltungsbereich verkleinert werden. Die Planänderung soll sich im Wesentlichen lediglich auf die Flächen beziehen, die als Baugebiete festgesetzt worden sind. Der Grünzug entlang des Oldentruper Bachs soll nicht mehr in die Planung einbezogen werden, da sich die angestrebten Bebauungsplananpassungen auf die bebauten Bereiche beziehen und die großflächige Grünfläche nicht verändert werden soll. Die Planänderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Auf Grundlage des Vorentwurfs soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt werden. Der Öffentlichkeit soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung gemäß den Vorschriften des BauGB Gelegenheit zur Einsichtnahme der Planunterlagen sowie zur Abgabe von Stellungnahmen gegeben werden. Dazu sollen die Planunterlagen öffentlich ausgelegt und ein Unterrichts- und Erörterungstermin durchgeführt werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt gemacht werden. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Trägerbeteiligung soll dann der Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Anlass und Ziele der Planung

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist die Absicht eines Eigentümers einer Doppelhaushälfte im Baugebiet Rote Erde sein Dachgeschoss im Spitzbodenbereich (2. Ebene des Dachraums) durch Dachaufbauten auszubauen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/H8 „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 Bebauungsplangebiets erteilten Sammelbefreiungen beinhalten u.a. eine geänderte Dachneigung und Drempehhöhe, 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 Dachlandschaft ein, optisch würde der Eindruck eines zusätzlichen Vollgeschosses entstehen. Der zweigeschossige Dachaufbau ist daher aus gestalterischen Gründen abzulehnen. Grundlegendes Ziel der vorliegenden Planung ist es, die Dachlandschaft im Plangebiet zu wahren und ergänzende Regelungen zur Dachgestaltung im Zuge der Bebauungsplanänderung zu treffen. Durch diese ergänzenden Regelungen für Dachaufbauten und –einschnitte sollen unmaßstäbliche und zu massive Dachausbauten künftig vermieden werden. Grundsätzlich sollen Dachaufbauten auch weiterhin ermöglicht werden, jedoch sollen diese in der 2. Ebene des Dachraums im Spitzbodenbereich ausgeschlossen werden, um eine optisch erdrückende Wirkung gegenüber der jeweiligen Nachbarschaft sowie gegenüber dem öffentlichen Straßenraum zu vermeiden. Eine diesen Zielen entgegenstehende Vorhabenplanung wurde zwischenzeitlich gemäß § 15 BauGB zurückgestellt.

Im Rahmen der erteilten Sammelbefreiungen aus dem Jahr 2004 wurde neben den oben genannten Befreiungen zur Dachgestaltung, die Errichtung von Wohngebäuden außerhalb der überbaubaren Flächen und teils die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise befreit. Die Situation im Plangebiet weicht daher von den ursprünglich getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Die angestrebte Bebauungsplanänderung soll nun zum Anlass genommen werden, um die im Jahr 2004 erteilten Befreiungstatbestände sowie die abweichend umgesetzte Erschließung planungsrechtlich abzusichern.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung sollen weiter die bisher im Ursprungsplan festgesetzten reinen Wohngebiete in allgemeine Wohngebiete umgewandelt werden, um insgesamt etwas flexiblere Nutzungsmöglichkeiten entsprechend heutiger Zielvorstellungen in dem Wohngebiet zu ermöglichen. Der ruhige Wohngebietscharakter soll dabei gewahrt werden. Nutzungen, die diesen Zielen entgegenstehen sollen nicht ermöglicht werden.

Städtebaulich wird die Aufnahme von ergänzenden und konkretisierenden Regelungen zur Dachgestaltung sowie die Überführung der erteilten Befreiungstatbestände in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan grundsätzlich befürwortet. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Gestaltung der Dachlandschaft im Plangebiet planungsrechtlich zu steuern und die mittlerweile von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichende örtliche Situation im rechtsverbindlichen Bebauungsplan aufzugreifen und planungsrechtlich zu aktualisieren.

Planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. III/H8 aus dem Jahr 1983 im Wesentlichen als reines und allgemeines Wohngebiet, als Mischgebiet und als öffentliche Grünfläche überplant. Der Bebauungsplan enthält u.a. gestalterische Festsetzungen zur Dachform, zur Dachneigung und zur Höhe von Dachaufbauten (Drempehn). Im Rahmen von Sammelbefreiungen aus dem Jahr 2004 wurden in Teilbereichen u.a. Verschiebungen/Überschreitungen der überbaubaren Flächen, eine

Änderung der geschlossenen Bauweise sowie Änderungen der Dachgestaltung hinsichtlich der Dachneigungen von 30°-35° auf 38°-45° und der Höhe von Drempeln von 0,6 m auf 0,75 m zugelassen.

Die städtebauliche Situation ist in den Wohnsiedlungsbereichen durch aufgelockerte Bebauungsstrukturen geprägt. Hier wurden im Wesentlichen Ein- und Zweifamilienhäuser in einer vorwiegend „eineinhalb-“ bis zweigeschossigen Bauweise mit geneigten Dächern errichtet. Dachaufbauten wurden bislang im Wesentlichen in einer Geschossebene umgesetzt.

Allgemeines und Verfahren

Die Größe des Plangebiets beläuft sich auf etwa 7,8 ha. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/H8 bezieht sich auf das Baugebiet Rote Erde westlich des Bentruerheider Wegs und östlich der Grünanlage am Ölteich. Für die genaue Abgrenzung wird auf den Abgrenzungsplan verwiesen. Die Planänderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung gemäß § 2(4) BauGB abgesehen werden, die entsprechenden Voraussetzungen liegen hier vor. Es wird keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht und es bestehen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten. Auch werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/H 8 „Heepen-Abgunst“ • Übersichtsplan rechtsverbindlicher Bebauungsplan • Abgrenzungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans • Auszug rechtsverbindlicher B-Plan (Nutzungsplan) • Auszug rechtsverbindlicher B-Plan (Gestaltungsplan) • Auszug Sammelbefreiungen aus dem Jahr 2004 • Nutzungsplan zur 1. Änderung (Vorentwurf) • Angabe der Rechtsgrundlagen • Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen Planungsstand: Vorentwurf Mai 2016
----------	---

B	1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/H 8 „Heepen-Abgunst“ Allgemeine Ziele und Zwecke Planungsstand: Vorentwurf Mai 2016
----------	--