

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	18.05.2017	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	23.05.2017	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	01.06.2017	öffentlich

<p><b>Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)</b></p> <p><b>Satzung über die Verlängerung der 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/H8" Heepen-Abgunst")</b>  <b>- Stadtbezirk Heepen -</b></p> <p><b>Satzungsbeschluss</b></p>
<p><b>Betroffene Produktgruppe</b></p> <p>11 09 02 Teilräumliche Planung</p>
<p><b>Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen</b></p> <p>keine</p>
<p><b>Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan</b></p> <p>keine</p>
<p><b>Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)</b></p> <p>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,                  Vorentwurf BV 16.06.2016, TOP 8, StEA 28.08.2016, TOP 17.1, Drucks.-Nr. 3253/2014-2020,                  Entwurf BV 09.03.2017, TOP 7, StEA 14.03.2017, TOP 19.2, Drucks.-Nr. 4323/2014-2020</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Die der Beschlussvorlage als Anlage beigefügte Satzung über die Verlängerung der 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.</p>

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

### Finanzielle Auswirkungen:

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

### 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. Der Entwurfsbeschluss für die Bebauungsplanänderung wurde am 14.03.2017 durch den Stadtentwicklungsausschuss gefasst. Bei der Berechnung der Geltungsdauer der am 24.03.2016 vom Rat beschlossenen und am 08.04.2016 bekanntgemachten Veränderungssperre ist die Zeit der Zurückstellung eines Bauantrages (ab Juli 2015) zu berücksichtigen. Da die Bebauungsplanänderung nicht innerhalb der laufenden Frist abgeschlossen werden kann, ist zur weiteren Plansicherung die Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich.

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

Ein Eigentümer einer Doppelhaushälfte beabsichtigte im Baugebiet Rote Erde sein Dachgeschoss im Spitzbodenbereich (2. Ebene des Dachraums) durch Dachaufbauten auszubauen. Aus städtebaulicher Sicht fügt sich der geplante zweigeschossige Dachaufbau nicht in die umgebende gewachsene Dachlandschaft mit kleinteiligen Dachaufbauten ein, es würde der Eindruck eines zusätzlichen Vollgeschosses erweckt werden. Zweigeschossige Dachaufbauten sind in dem Gebiet daher aus gestalterischen Gründen abzulehnen. Die bisherigen Regelungen des Bebauungsplans stehen großformatige Dachaufbauten nicht entgegen. 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 Geschossebene 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 und nach Erlass der Veränderungssperre abgelehnt. Vor Ablauf der individuell zu berechnenden Geltungsdauer der Sperre kann die Änderung nicht abgeschlossen werden. Zur weiteren Sicherung der Planungsziele ist daher die Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich. Wenn überwiegende Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme erteilt werden.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Anlagen:**

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

Anlage 1:**Satzung**

über die Verlängerung der Anordnung einer Veränderungssperre vom 24.03.2016 für das Gebiet westlich und südlich der Straße Rote Erde, nördlich der bestehenden Wohnbebauung und östlich des Flurstücks 507, Flur 7, Gemarkung Heepen (Teilgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/H 8 „Heepen-Abgunst“)

– Stadtbezirk Heepen –

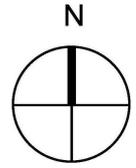
Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und der §§ 7 und 41 (1) f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966) hat der Rat der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung am 01.06.2017 folgende Satzung beschlossen:

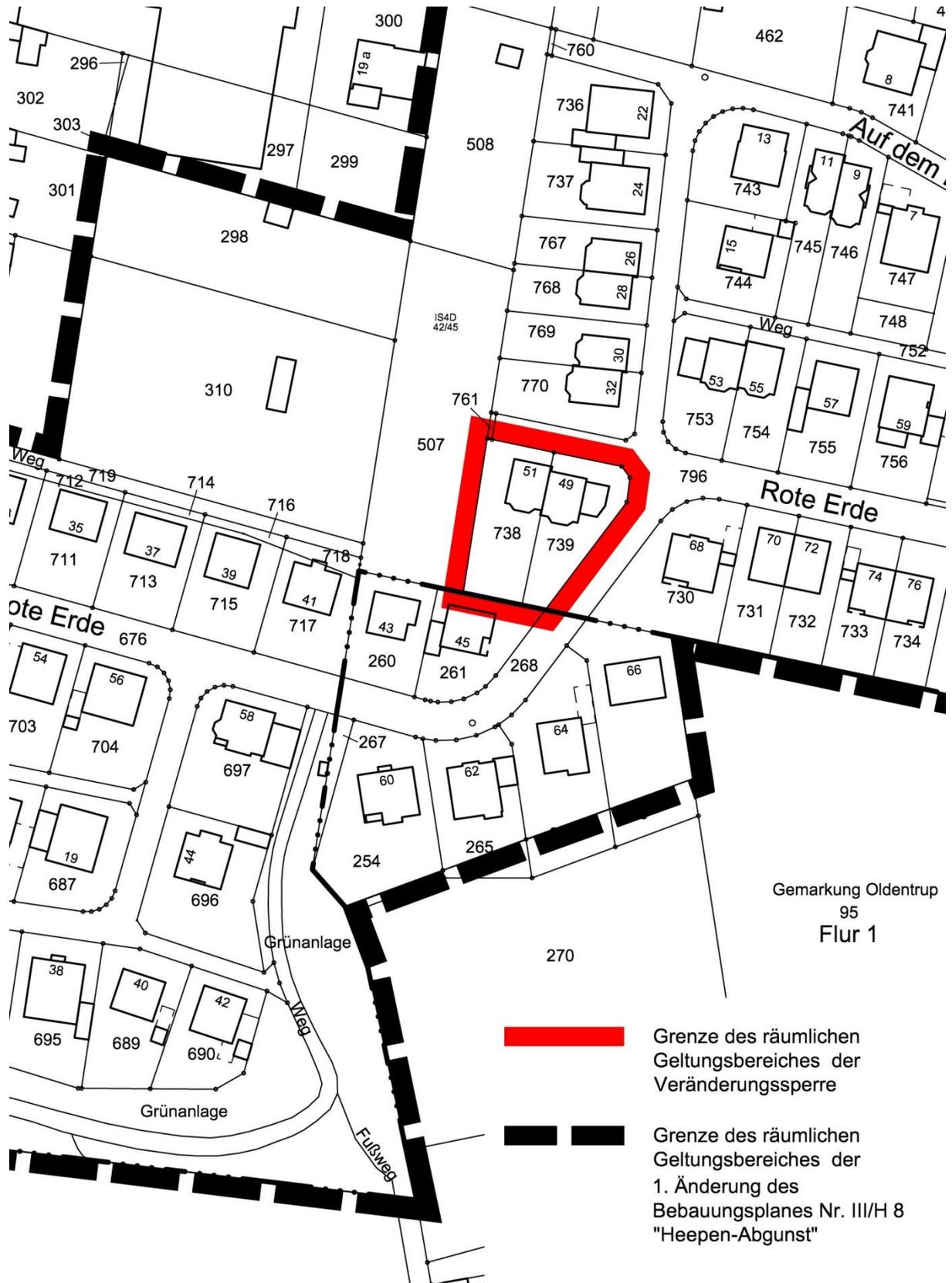
**Einziges Paragraph**

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre wird um ein Jahr verlängert.

Anlage 2:

**Abgrenzungsplan zur Veränderungssperre (unmaßstäbliche Verkleinerung)**





Gemarkung Oldentrup  
95  
Flur 1