

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	25.01.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	30.01.2018	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 -

Entwurfsbeschluss zur 2. Offenlegung

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, 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, 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, 28.06.2016, 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, Verlängerung Veränderungssperre BV, 18.05.2017, TOP 6, StEA, 23.05.2017, TOP 20.1, Rat 01.06.2017, TOP 14, Drucks.-Nr. 4568/2014-2020

Hinweis:

Durch die vorliegende Planung werden gegenüber dem Ursprungsplan zwei zusätzliche Baumöglichkeiten für Einzel- bzw. Doppelhäuser für insgesamt etwa zwei bis vier zusätzliche Wohnungen geschaffen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Beschlussvorschlag:

1. Die 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 wird mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf für die 2. Offenlegung beschlossen.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen. Die erneute Offenlegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Parallel zur erneuten Offenlegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

Begründung zum Beschlussvorschlag

Zu 1.) Der Entwurfsbeschluss wurde durch die Bezirksvertretung Heepen am 09.03.2017 und vom Stadtentwicklungsausschuss am 14.03.2017 gefasst. Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes zur Einsichtnahme der Planunterlagen für die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB fand daraufhin in der Zeit vom 05.05.2017 bis einschließlich dem 06.06.2017 statt. Ebenfalls im Zeitraum Mai/Juni 2017 wurde die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt. Im Beteiligungsverfahren wurden abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise von den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die während des o.g. Beteiligungsverfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise haben sich im Wesentlichen auf erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, auf den ÖPNV-Anschluss, Hinweise zum Artenschutz, Anregungen zur Festsetzung von Einfriedungen, allgemeine Hinweise des Denkmalschutzes und Hinweise zu den Auswirkungen auf die Schulentwicklungsplanung bezogen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Begründung wurden angepasst oder ergänzt. Zu den vollständigen Inhalten wird auf die Anlage A (Seiten A2 – A9) verwiesen.

Im Ergebnis wird vorgeschlagen, die Planunterlagen als Entwurf für die 2. Offenlegung zu beschließen.

Zu 2./3.) Wenn die vorliegende Bebauungsplanänderung erneut als Entwurf beschlossen wird, werden die Planunterlagen gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB einschließlich der umweltbezogenen Stellungnahmen erneut für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung können die Planunterlagen von jedermann eingesehen sowie Anregungen und Hinweise zu der Planung vortragen werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB soll parallel zur erneuten Offenlegung des Entwurfs erfolgen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Anlass und Ziele der Planung

Anlass für die Bebauungsplanänderung war 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.

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 weiter 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 bislang 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 (Drempeeln). 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 Dtrempeln 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 Bentruperheider Wegs und östlich der Grünanlage am Ölteich. Für die genaue Abgrenzung wird auf den Bebauungsplan 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	<p>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/H 8 „Heepen-Abgunst“</p> <ul style="list-style-type: none">• Auswertung der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB <p>Planungsstand: 2. Entwurf November 2017</p>
----------	--

B	<p>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/H 8 „Heepen-Abgunst“</p> <ul style="list-style-type: none">• Übersichtsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans• 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 (Entwurf)• Nutzungsplan zur 1. Änderung (2. Entwurf)• Angabe der Rechtsgrundlagen• Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen <p>Planungsstand: 2. Entwurf November 2017</p>
----------	---

C	<p>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/H 8 „Heepen-Abgunst“</p> <ul style="list-style-type: none">• Begründung <p>Planungsstand: 2. Entwurf November 2017</p>
----------	---