Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	17.06.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	23.06.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

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 - Stadtbezirk Heepen -

Aufstellungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

./.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. III/H 8 "Heepen-Abgunst" ist für das Gebiet Grünanlage am Ölteich, Baugebiet Rote Erde, Bentruperheider Weg, Niedernbruch (Wald), Oldentruper Bach und Hillegosser Straße zu ändern (1. Änderung). Für die genaue Abgrenzung ist die im Abgrenzungsplan eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß §§ 2 (1) und 1 (8) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

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

Begründung zum Beschlussvorschlag/ Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Anlass und Ziele der Planung

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 Drempelhöhe, 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 und 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 einer B-Planänderung 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. Etwaige Vorhaben können dann auf Grundlage der in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanänderung gemäß § 15 BauGB zurückgestellt werden, sofern sie den genannten Zielen entgegenstehen.

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 in den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu überführen.

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.

Allgemeines und Verfahren

Die Größe des Plangebiets beläuft sich auf etwa 12,7 ha. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/H 8 bezieht sich auf das Gebiet Grünanlage am Ölteich, Baugebiet Rote Erde, Bentruper-heider Weg, Niedernbruch (Wald), Oldentruper Bach und Hillegosser Straße. Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob die geplante Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden kann.

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sollen zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden.

Planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. III/H 8 aus dem Jahr 1983 im Wesentlichen als reines und allgemeines Wohngebiet, als Mischgebiet und als öffentliche Grünfläche überplant. Der B-Plan enthält u.a. gestalterische Festsetzungen zur Dachform, zur Dachneigung und zur Höhe von Dachaufbauten (Drempeln). Im Rahmen von Sammelbefreiungen aus dem Jahr 2004 wurden u.a. Verschiebungen/Überschreitungen der überbaubaren Flächen, eine Änderung der geschlossenen Bauweise in einem kleinen Teilbereich 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 in einer Geschosebene umgesetzt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der rechtskräftige Bebauungsplan im vorliegenden Plangebiet nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen und der örtlichen Bestandssituation entspricht. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/H 8 soll auf ein möglichst einheitliches, ortsübliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft abgezielt, großformatige oder sich über mehrere Etagen erstreckende Dachaufbauten sollen ausgeschlossen werden. Zudem soll das B-Planänderungsverfahren zum Anlass genommen werden, die zwischenzeitlich erteilten Befreiungstatbestände im rechtsverbindlichen Bebauungsplan aufzugreifen und planungsrechtlich zu sichern.

Finanzielle Auswirkungen

Die Bebauungsplanänderung wird vom Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Darüber hinausgehende Kosten entstehen der Stadt Bielefeld voraussichtlich nicht.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/H 8 "Heepen-Abgunst" <ul style="list-style-type: none">• Übersichtsplan• Abgrenzungsplan• rechtverbindlicher Bebauungsplan (Nutzungsplan)• Auszug textliche Festsetzungen zur Dachgestaltung (rechtsverbindlicher B-Plan)• rechtverbindlicher Bebauungsplan (Gestaltungsplan)• Auszug Sammelbefreiungen aus dem Jahr 2004
----------	---