

Vorlage Nr. 17/0289

Federf. Stadamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Dr. Kreuzer	Entscheidung	07.09.2017	11

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 139 -1. Änderung-

Gebiet: Hege- / Lottenstraße

Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13 BauGB und Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Begründung:

Anlass und Ziel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 sind Terrassenüberdachungen derzeit nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das Ziel dieser Festsetzung war seinerzeit, die Inanspruchnahme der Gartenbereiche durch diese Anlagen zu beschränken und die Versiegelung zu minimieren. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes hat sich jedoch gezeigt, dass die Baufenster vergleichsweise geringe Tiefen aufweisen, wodurch die Realisierung von Terrassen und Terrassenüberdachungen innerhalb der Baugrenzen in vielen Fällen kaum möglich ist.

Der Großteil der bereits realisierten Terrassen wurde als zulässige Nebenanlage, außerhalb der umgrenzten Baufenster, errichtet. Nach derzeitigem Stand ist hier eine Zulassung von Terrassenüberdachungen dem Bebauungsplan nach nicht möglich. Eine Vielzahl von Anfragen von Haus- und Grundeigentümern aus dem Plangebiet zur Zulassung von Terrassenüberdachungen zeigen jedoch das verbreitete Interesse, die Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeit im privaten Freiraum zu steigern.

Die ursprüngliche Intention, der Minimierung der Inanspruchnahme und Versiegelung der Gartenbereiche, wird durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen

Mitzeichnungen					
Bürgermeister:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerer:	Beigeordnete	Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

außerhalb der rückwärtigen Baugrenzen nicht angezweifelt oder gefährdet, solange die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) eingehalten wird.

Das städtebauliche Konzept wird durch die Flexibilisierung der Anbaumöglichkeit für Terrassenüberdachungen insbesondere dadurch beibehalten, dass die Vorgartenbereiche und bei Eckgrundstücken auch die seitlichen Gartenbereiche von der Bebauung freigehalten werden sollen. Für die städtebauliche Gestalt zum öffentlichen Straßenraum ergeben sich durch die rein rückwärtige Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenze keine Auswirkungen. Zur Wahrung nachbarlicher Belange und um die Terrassenüberdachung als bauliche Anlage klar unterzuordnen wird die maximale Höhe der eingeschossigen Anbauten begrenzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann dem Nutzungszweck der Grundstücke im Bau-
gebiet dienen und die Attraktivität für die Bewohner erhöhen.

Verfahren

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert werden. Durch die geringfügige Erweiterung der gefassten planerischen Festsetzungen um die ausnahmsweise Zulässigkeit der Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Terrassenüberdachung werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB bestehen des Weiteren keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von der Umweltprüfung und dem daraus resultierenden Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 abgesehen.

Beteiligung

§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB bietet die rechtliche Möglichkeit von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen. Angesichts der äußerst geringfügigen Auswirkungen soll von dieser Möglichkeit abweichend von der in Gladbeck bisher gängigen Vorgehensweise einer stets durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen werden. Vielmehr soll die Beteiligung der Öffentlichkeit nach Beschluss

dieses Ausschusses durch die einmonatige Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Weiterhin bietet § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auch die rechtliche Möglichkeit von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren abzusehen. Aus den zuvor genannten Gründen soll auch diese Möglichkeit genutzt werden. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Zuge der einmonatigen Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ein derart komprimiertes Bauleitplanverfahren ist nur in überaus seltenen Ausnahmefällen möglich. Die rechtlichen Bedingungen hierfür wurden geprüft.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

investiver Finanzplan

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen:

zur Verfügung nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss beschließt wie folgt:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13 BauGB

1. Für das Gebiet Hege- / Lottenstraße ist innerhalb der durch zeichnerische Darstellung vom 24.08.2017 vorgesehenen Grenzen der Bebauungsplan Nr. 139 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen.
2. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird
 - a) von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen,
 - b) die Beteiligung der Öffentlichkeit durch einmonatige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
 - c) die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139, 1. Änderung, Gebiet: Hege- / Lottenstraße, in der Fassung vom 24.08.2017, einschließlich der Begründung wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139, 1. Änderung, Gebiet: Hege- / Lottenstraße, in der Fassung vom 24.08.2017, wird mit der Begründung vom 24.08.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister
I.V.



Dr. Volker Kreuzer
- Stadtbaurat -

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: