

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/0047/2014

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	23.10.2014	Entscheidung

### Bebauungsplan Nr. 30, Teilfläche zwischen Bergstraße und Fichtenweg, 1. Änderung

**hier: Ziel der Planung sowie Erläuterung der wesentlichen Festsetzungen; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB und Auftrag, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen**

#### Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30, Teilfläche zwischen Bergstraße und Fichtenweg; 1. Änderung und beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

#### Finanzielle Auswirkungen des Beschlusses:

<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen
Kosten €	Produkt	Haushaltsjahr
Vorgesehen im	<input checked="" type="checkbox"/> Ergebnisplan	<input type="checkbox"/> Finanzplan
Haushaltsmittel	<input checked="" type="checkbox"/> stehen zur Verfügung	<input type="checkbox"/> stehen nicht zur Verfügung

#### Erläuterung:

Die Verwaltung hatte in der vergangenen Sitzung vorgeschlagen, neben dem Bebauungsplan Nr. 24 auch die Bebauungspläne Nr. 34 und 46 zu ändern. Bei der Detailanalyse dieser beiden Bebauungspläne wurde festgestellt, dass beide jeweils aus zwei räumlichen Teilbereichen bestehen: Dem jeweils größeren Ursprungsplan und dem jeweils kleineren Bereich der 1. Änderung. Bei den Änderungen handelt es sich um sogenannte selbstständige Änderungen, welche die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes komplett ersetzen. Im Bereich der Ursprungspläne sind die aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen bereits im Wesentlichen erfüllt: Nur in den zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereichen sind Nebenanlagen ausgeschlossen. In den Änderungsbereichen ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen zwar restriktiver gefasst, jedoch ergibt sich hier derzeit kein dringender Handlungsbedarf: Hier liegen bislang nur wenige/ keine Verstöße vor und Nebenanlagen sind zumindest teilweise zulässig (BP 34 - 1.

Änderung) bzw. „nur“ im Bereich von Mehrfamilienhausbebauung ausgeschlossen, in denen die Errichtung von Nebenanlagen ohnehin eher unüblich ist (BP 46 - 1. Änderung).

Die Verwaltung schlägt stattdessen vor, abschließend den Bebauungsplan Nr. 30 zu ändern. Hier wurden trotz kleinerem Geltungsbereich mehr Verstöße ermittelt als im Bereich des BP 34, 1. Änderung. Zudem liegt der Verwaltung hier aktuell eine Anfrage zur Errichtung einer derzeit nicht genehmigungsfähigen Nebenanlage vor.

Ziel der Änderung ist die Erweiterung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, wie z.B. Gewächshäuser oder Geräteschuppen. In Abstimmung mit dem Fachausschuss wurden bereits vor Längerem die folgenden generellen städtebaulichen Ziele erarbeitet:

- Nebenanlagen sollen grundsätzlich im Rahmen der jeweils zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zulässig sein.
- Gebäudeartige Nebenanlagen sollen in Vorgartenbereichen (an den Verkehrsflächen) im Regelfall ausgeschlossen bleiben um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden.
- Nach der Landesbauordnung NRW genehmigungspflichtige Einfriedungen (mehr als 2 m Höhe über Geländeoberfläche; mehr als 1 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen) sollen ausgeschlossen bleiben.

Der Bebauungsplanvorentwurf setzt diese Ziele um. Folgende Veränderungen ergeben sich im Einzelnen:

- Ergänzung der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ).
- Umstellung auf die aktuell gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), wodurch auch Nebenanlagen auf die Grundflächenzahl angerechnet werden müssen.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Vorgartenbereiche. Innerhalb der Vorgartenbereiche sind nur Nebenanlagen welche keine Gebäude sind zulässig. Die Vorgartenbereiche sind im Ursprungsplan gekennzeichnet und umfassen im Wesentlichen die Bereich zwischen Verkehrsfläche und Gebäudefront.
- Anpassung der Zulässigkeit von Einfriedungen an die Regelungen zur Genehmigungsfreistellung aus der Bauordnung (1 m Höhe an Verkehrsflächen, 2 m Höhe an sonstigen Grundstücksgrenzen).
- Anpassung der Festsetzung zur zulässigen Neigung bei Flachdächern auf 3° statt 0°.

Wie bei der Änderung des Bebauungsplans 24 muss auch in diesem Aufstellungsverfahren das sogenannte Regelverfahren durchgeführt werden, da sich in der Nähe des Bebauungsplangebietes ein FFH-Gebiet befindet. Die somit notwendige Umweltprüfung einschließlich FFH- Verträglichkeitsvorprüfung wird die Verwaltung zum Offenlagebeschluss vorlegen.

Federführendes Dezernat:	Beteiligtes Dezernat:	Der Bürgermeister
III		

- Anlagen:** - Geltungsbereich
- Plandokument (Vorentwurf)
  - Textliche Festsetzungen (Vorentwurf)
  - Begründung (Vorentwurf)
  - Textliche Festsetzungen Ursprungsplan (nachrichtlich)
  - Ursprungsplan (nachrichtlich)