



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung  
Az: 61-26-00/H5 Teil1 5.Ä  
Datum: 21.05.2013

**2013/103**  
**öffentlich**

## Sitzungsvorlage

| Beratungsfolge                                                        | Datum      | TOP-Nr. |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| Umweltausschuss                                                       | 25.06.2013 |         |
| Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr) | 27.06.2013 |         |

### Betreff

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. H5 Teil 1

Planbereich „Ortsteil Becklem“

hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB

### Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

### Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. H5 Teil 1, Planbereich „Ortsteil Becklem“ einschließlich Begründung zur Kenntnis und beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

Dobrindt  
Technischer Beigeordneter

# Sachverhalt

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. H 5 Teil 1 liegt im Ortsteil Becklem und umfasst den Gesamtbereich des Bebauungsplans Nr. H5 Teil 1.

Der Bebauungsplan umfasst den zentralen Bereich des Ortsteils Becklem. Er wird im Westen durch die Bebauung entlang der Becklemer Straße, im Norden durch die nördlich der Heidestraße liegende Bebauung, im Osten durch die Stoevenstraße und im Süden durch die Straße Auf der Flur begrenzt. Eine Bautiefe südlich der Straße Auf der Flur und westlich der Becklemer Straße gehören ebenfalls zum Geltungsbereich.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen.

## 2. Planungsanlass und -erfordernis sowie Ziele und Planung

Der Ortsteil Becklem hat sich in den letzten Jahren zu einem bevorzugten Wohnstandort entwickelt. Für Teilbereiche östlich der Becklemer Straße lässt der Bebauungsplan die Bebauung mit max. 2 Wohneinheiten zu. Diese Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten ist aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß. Daher soll die Möglichkeit eingeräumt werden auch mehr als 2 Wohneinheiten zu realisieren. Damit soll auch den Anforderungen des demografischen Wandels Rechnung getragen werden und die Möglichkeit eingeräumt werden z.B. Mehrgenerationenwohnungen und altengerechte Wohnungen zu errichten.

Der Ortsteil Becklem ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans geprägt durch Einfamilienhäuser der 60er und 70er Jahre.

Obwohl der Ortsteil einen attraktiven Wohnort für Familien darstellt, werden viele der Gebäude derzeit von nur einer Generation bewohnt. Ein Generationenwechsel steht bevor. Der Bedarf an kleineren Wohneinheiten, sowie barrierefreiem und altengerechtem Wohnraum, ergibt sich somit aus dem Gebiet selbst heraus.

In den durch die Festsetzung (max. 2 WE) betroffenen Teilbereichen finden sich noch einzelne freie Baugrundstücke, insbesondere südwestlich der Becklemer Straße.

Um auf die geänderten Anforderungen an den Wohnungsmarkt reagieren zu können ist es nötig, die Grundstücke zusätzlich auch für eine Bebauung mit mehreren Wohneinheiten zu öffnen.

Dies soll dazu führen, dass neben dem Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern auch Wohngebäude entstehen können, die Ein- bis Zweipersonenhaushalten sowie älteren Menschen den Verbleib im Ortsteil Becklem – unabhängig vom Eigenheim – ermöglichen. Durch die Schaffung kleinerer Wohneinheiten kann ein solches Wohnraumangebot Abwanderungen der Ortsbevölkerung vorbeugen.

Da der Stadtteil selbst aber keine idealen Versorgungsvoraussetzungen (insb. Nahversorgung) aufweist, sollte nur der ortsteilbezogene Bedarf gedeckt werden. Da die meisten Grundstücke in Becklem bereits bebaut sind, besteht keine Gefahr einer übermäßigen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern.

In der Vergangenheit wurde im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren in Einzelfällen bereits von der Festsetzung (max. 2 WE) befreit. Für ein Grundstück südwestlich der Becklemer Straße besteht seitens eines Investors das Interesse ein Gebäude mit mehreren barrierefreien Wohneinheiten zu errichten. Eine gebietsverträgliche Ausnutzung von Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist über die weiteren im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gesichert, so dass die Notwendigkeit der Festsetzung max. 2 WE nicht mehr besteht. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans stellen sicher, dass sich die Mehrfamilienhäuser ins Ortsbild einfügen.

## 3. Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### **4. Inhalte der Planung**

Im Rahmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans soll die textliche Festsetzung, die in bestimmten Bereichen die maximale Zahl der Wohneinheiten auf zwei begrenzt, aufgehoben werden. Hierdurch besteht die Möglichkeit eine höhere Anzahl von Wohnungen in einem Gebäude unterzubringen. Damit wird die Möglichkeit eingeräumt Mehrfamilienhäuser z.B. mit altengerechten Wohnungen sowie Mehrgenerationenwohnungen zu errichten.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 bis 0,8 sowie einer maximalen Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen unverändert, so dass das ortstypische Erscheinungsbild erhalten bleibt.

Hierdurch wird u.a. verhindert, dass sich die Versiegelung durch die Errichtung von notwendigen Stellplätzen bzw. Garagen im Rahmen der nicht mehr vorhandenen Begrenzung der Wohneinheiten erhöht. Der Stellplatznachweis kann dann z.B. als erdüberdeckte Tiefgaragen erfolgen. Hierzu wird eine neue textliche Festsetzung aufgenommen die regelt, dass begrünte Tiefgaragen nicht auf die GRZ angerechnet werden und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

#### **5. Kosten**

Die Kosten für das Änderungsverfahren belaufen sich nach HOAI (Maßstab Personalaufwand entsprechend Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) auf ca. 15.000 € inkl. MwSt. Da es bei diesem Verfahren um eine textliche Änderung mit geringerem Aufwand handelt, werden nur 50% der Kosten (7.500 €) in Ansatz gebracht.

#### **6. Weitere Vorgehensweise**

Der nächste Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs.

#### **Anlagen**

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Bebauungsplanänderung i. d. F. zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Anlage 3: Textliche Festsetzungen

Anlage 4: Begründung i. d. F. zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Anlage 5: Artenschutzbeitrag

Anlage 6: Lärmgutachten

Die Anlagen der Begründung können bei Bedarf beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung angefordert oder eingesehen werden. Zudem sind die Anlagen im Sitzungsdienst einsehbar.