



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/105-5.Ä
Datum: 19.09.2007

2007/254
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	09.10.2007	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	11.10.2007	

Betreff

5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 105

Planbereich: Freiheitstraße

Hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt,

1. die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105, Planbereich: Freiheitstraße im beschleunigten Verfahren mit einer vereinfachten Umweltprüfung aufzustellen.
2. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem zum Beschluss gehörenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Ortsteil Henrichenburg, Flur 5 und 6, und umfasst Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 105 (rechtsverbindlich am 23.09.1982) mit einer Größe von ca. 6,8 ha. Nicht betroffen von der 5. Änderung sind die Bereiche der 1., der 2. und der 4. Änderung sowie Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen im Eigentum der Emscher-genossenschaft und der Burgplatz.

2. Planungsanlass und –erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 105 hat für die Baukörper überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) festgesetzt, die teilweise nur Tiefen von 10 bis 11 m aufweisen. Im Rahmen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Bautiefen in Teilbereichen bereits auf 15 m vergrößert. In der 4. Änderung, die sich in Aufstellung befindet, sind entsprechende Regelungen vorgesehen. Auch in allen übrigen Wohnbauflächen, die nicht zu den genannten Änderungsbereichen gehören, soll für die Eigentümer die Möglichkeit geschaffen werden, die Terrassen zu überdachen oder die Wohnbereiche durch Wintergärten zu ergänzen, was nach den gültigen Festsetzungen nicht zulässig ist. Da die Grundstücke alle ausreichend groß sind und aus städtebaulicher Sicht gegen solche Anbauten keine Bedenken bestehen, soll im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 eine generelle Bebauungstiefe von 15 m festgesetzt werden. Dafür ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Baugesetzbuch bietet seit dem 01.01.2007 die Möglichkeit „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Dies sind Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im Fall der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 handelt es sich um die Ergänzung einer textlichen Festsetzung in einem bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die Beschleunigung des Aufstellungsverfahrens erfolgt durch die Möglichkeit, auf verschiedene Verfahrensschritte zu verzichten und Fristen zu verkürzen. So entfallen z. B. die frühzeitige Unterrichtung der Bürger und die Beteiligung der Behörden nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.

Da die überbaubare Fläche im Plangebiet insgesamt mehr als 20.000 qm beträgt, muss nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB eine überschlägige Vorprüfung durchgeführt werden, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen hat. Da die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 ein bereits vollständig bebautes Wohngebiet betrifft, keine zusätzlichen Bauflächen ausweist und nicht-überdachte Terrassen als Bodenversiegelung bereits jetzt zulässig sind, darf in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde die Umweltprüfung als Prüfung der Schutzgüter in vereinfachter tabellarischer Form durchgeführt werden.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, für alle Grundstücke in einem städtebaulich vertretbaren Maß rückseitige Anbaumöglichkeiten zu schaffen, so dass in diesem Rahmen Terrassenüberdachungen und Wintergärten allgemein zulässig sind.

5. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Der Bebauungsplan wird nur eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen erhalten. An der Planzeichnung ändert sich nichts.

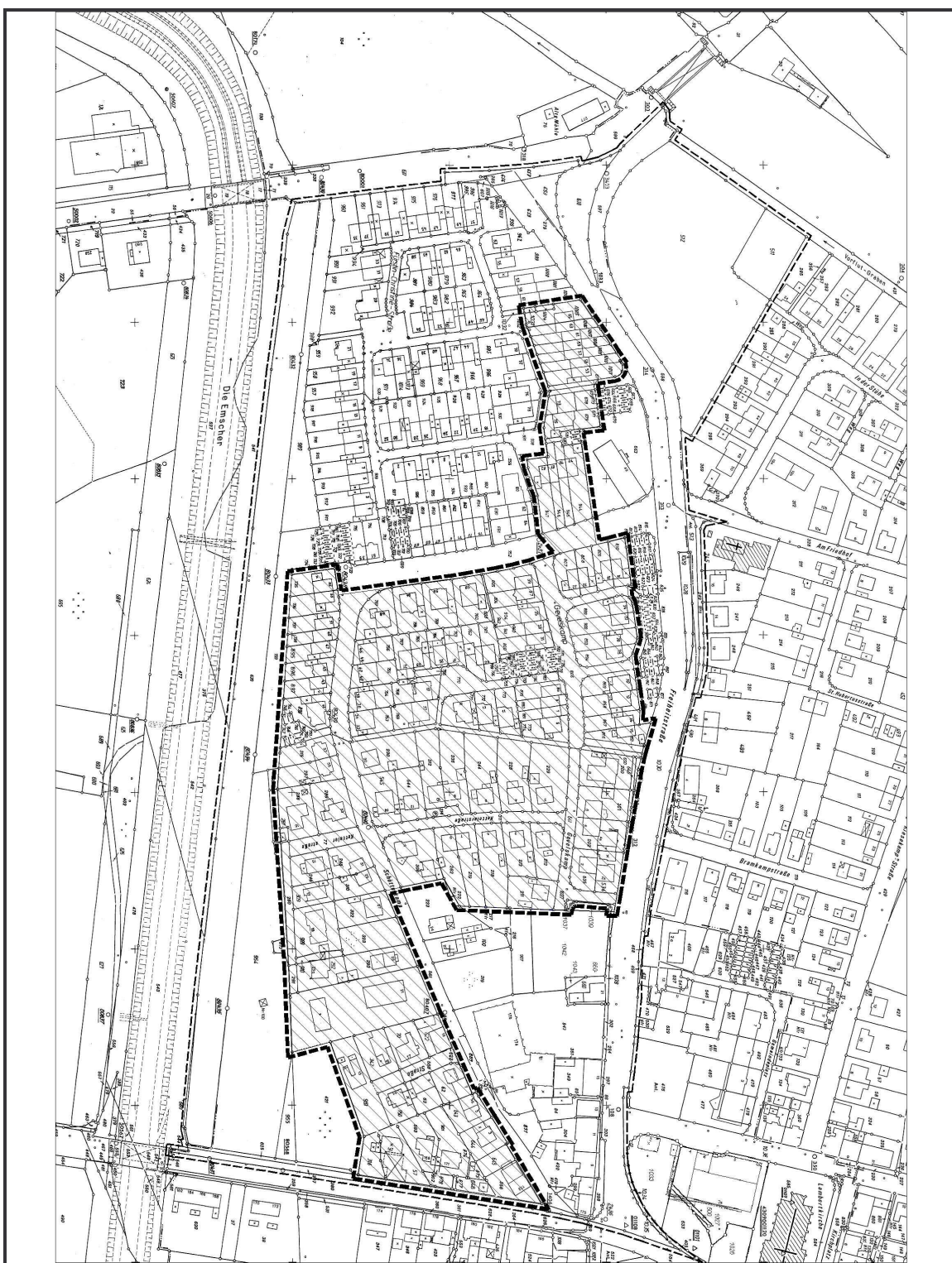
6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht in Zukunft in einem gewissen Rahmen rückseitige Terrassenüberdachungen und Wintergärten im gesamten Plangebiet. Damit wird eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung zwischen den Bewohnern des Plangebiets 105 und denen der 1. und 2. Änderung behoben. Die 4. Änderung westlich des Hedi-Zentrums, die sich in Aufstellung befindet, wird ebenfalls entsprechende Regelungen enthalten.

7. Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 1



**Geltungsbereich der
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105
Maßstab ca. 1:4000**

