

Begründung und
Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift
zur 3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 129
„Schlieffen-Park“



Verfahrensstand:
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gemäß § 13 Abs.2 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)



Inhalt:

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	1
2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	1
3. Verfahren.....	1
4. Bisherige Örtliche Bauvorschrift.....	2
5. Geplante Örtliche Bauvorschrift	2
6. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	3

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst den nordwestlichen Bereich des Hanseviertel I, rund um die Hansestraße, der bereits mit Einfamilien- und Doppelhäusern mit Flachdächern bebaut ist und umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha.

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 129 wurde die Traufhöhe per Örtlicher Bauvorschrift auf max. 6,5 m begrenzt. Weitere Festsetzungen zur Dachform oder Gebäudehöhe bestehen nicht. Die Dachformen (Flachdach) wurden vertraglich geregelt mit der IDB (SHI) und den ursprünglichen Grundstückskäufern. Da inzwischen einige Gebäude wiederverkauft werden, ist absehbar, dass bei einer Befreiung von der festgesetzten Traufhöhe unterschiedlichste Dachformen und Gebäudehöhen umgesetzt würden.

Um einerseits eine Aufstockung der Gebäude zu ermöglichen und andererseits eine dem Gebietscharakter angemessene einheitliche Ausgestaltung der Dächer (Flachdächer mit Dachbegrünung und Nutzung von Solarenergie) zu sichern, ist die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes erforderlich. Um die gewünschte einheitliche Gestaltung auch während des laufenden Planänderungsverfahrens sicherzustellen, wird zusätzlich eine Veränderungssperre erlassen.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die weiteren Voraussetzungen des § 13 (1) BauGB erfüllt sind. (Es wird kein Vorhaben vorbereitet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) 7b BauGB genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.) Geändert werden soll nur die örtliche Bauvorschrift. Die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung sollen unverändert bestehen bleiben.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Zudem wird

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben und

3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

4. Bisherige Örtliche Bauvorschrift

Die bestehende Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Schlieffen-Park“ lautet wie folgt:

Fassaden:

In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind die Außenwände aus Verblend- oder Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun oder weissgeschlämmt oder aus Putz in hellen Farben oder aus Holz in Naturtönen herzustellen. Die Baukörper von Hausgruppen sind nach jeweils 24,00 m Länge durch mindestens einen Vor- oder Rücksprung von 1,00 m Tiefe vertikal zu gliedern.

Dächer:

Die Verwendung von glänzenden, glasierten oder eloxierten Dachdeckungsmaterialien ist mit Ausnahme von Sonnenkollektoren in den allgemeinen Wohngebieten, in Mischgebieten und auf den Flächen für Gemeinbedarf ausgeschlossen.

Traufhöhe und Firsthöhe:

Für die Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m über eingangsseitiger Erschließungsstraße festgesetzt.

5. Geplante Örtliche Bauvorschrift

Die Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung soll im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Schlieffen-Park“ in Zukunft wie folgt lauten (unterstrichen bleibt bestehen, kursiv kommt neu hinzu, durchgestrichen wird gestrichen):

Fassaden:

In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind die Außenwände aus Verblend- oder Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun oder weissgeschlämmt oder aus Putz in hellen Farben oder aus Holz in Naturtönen herzustellen. Die Baukörper von Hausgruppen sind nach jeweils 24,00 m Länge durch mindestens einen Vor- oder Rücksprung von 1,00 m Tiefe vertikal zu gliedern.

Dächer:

Die Verwendung von glänzenden, glasierten oder eloxierten Dachdeckungsmaterialien ist mit Ausnahme von Sonnenkollektoren in den allgemeinen Wohngebieten, in Mischgebieten und auf den Flächen für Gemeinbedarf ausgeschlossen.

Dächer von Hauptgebäuden, angebauten Nebenanlagen, Carports und Garagen sind ausschließlich als Flachdächer mit einer Neigung von max. 5° als Gründach zulässig. Flachdächer sind mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbarem Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Sonnenkollektoren sind auf begrüntem Überdachungen allgemein zulässig. Die Mindesthöhe der Unterkante der Anlage muss 30 cm über der Oberkante der Dachbegrünung liegen.

Die Dacheindeckung und die Traufe der Hauptgebäude sind durch eine umlaufende Verblendung (Attika) zu verdecken. Die Ausbildung von Dachtraufen ohne Attika ist ausnahmsweise zulässig, sofern davon nur Teile des Daches betroffen sind.

Gebäudehöhen:

Gebäudehöhen sind bis maximal 10,00 m gegenüber der Oberkante des Erdgeschossfußbodens zulässig.

Traufhöhe und Firsthöhe:

~~Für die Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m über eingangsseitiger Erschließungsstraße festgesetzt.~~

Die Materialvorgaben für Fassaden und Dächer haben sich bewährt und sollen beibehalten werden. Für die Dächer wird die Dachform analog der bisher vertraglich gesicherten Dachform als Flachdach gesichert. Hinzu kommt eine Verpflichtung zur Dachbegrünung mit einem moderaten Substrataufbau von 8 cm, damit die vorhandenen Statiken ausreichen. Damit Solarkollektoren weiterhin sinnvoll errichtet werden, ist ein Mindestabstand zur Dachbegrünung vorgegeben. So wird insbesondere vermieden, dass unter den Anlagen Wärmestaus entstehen und sichergestellt, dass die Dachbegrünung ausreichend Licht und Luft bekommt. Die Dachbegrünung dient der Verbesserung des Mikroklimas, Erhöhung der Biodiversität und der Verbesserung Regenrückhaltung. Dächer, die zulässigerweise bereits ohne Dachbegrünung errichtet wurden, sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung durch Bestandschutz ausgenommen, betroffen sind nur Dächer bzw. Dachteile, die in Zukunft neu errichtet werden.

Neu hinzu kommt auch eine maximale Gebäudehöhe von 10 m über Erdgeschossfertigfußboden analog der Höhen der Gebäude mit zwei Vollgeschossen im Hanseviertel II und III. Auf die Traufhöhenbegrenzung wird in Zukunft verzichtet. Das Instrument hat sich angesichts der Bauweise mit Flachdächern nicht bewährt.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit dieser 3. Änderung werden im Geltungsbereich ausschließlich die Örtlichen Bauvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 129 geändert. Die anderen Festsetzungen bleiben bestehen. Die Grundzüge der Planung (Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern in offener Bauweise) werden nicht berührt.

Die geänderten Örtlichen Bauvorschriften ermöglichen eine Aufstockung der bestehenden Gebäude mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss und sichern auf diesen Aufstockungen eine Dachbegrünung, die positive Auswirkungen auf die Regenrückhaltefähigkeit der Dächer, das Kleinklima und die Biodiversität haben wird.

Das Bild bestehenden Siedlung wird durch die Aufstockungen verändert.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter des § 1 BauGB sind nicht zu erwarten. Vielmehr wird den Bedürfnissen insbesondere der Familien zur Erweiterung vorhandenen Wohnraums Rechnung getragen.