

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch zur Änderung Nr. 2.17
des Bebauungsplanes Nr. 8.48 „Am großen Stein“

Ziel der Planung

Mithilfe der Änderung des Bebauungsplans wird die Wiedernutzbarmachung von integrierten Flächen ermöglicht, für die unter dem zugrundeliegenden Bebauungsplan Nr. 8.48 „Am Großen Stein“ aus dem Jahr 1978 bereits Baurecht bestehen. Die Festsetzungen entsprechen allerdings nicht mehr den heutigen städtebaulichen Entwicklungen und Vorstellungen eines kleinteiligen Wohnungsbaus.

Aufgrund konkreter Entwicklungen innerhalb des Plangebiets, die den Verkauf des Grundstücks der ehemaligen Gerüstfirma und die langfristige Betrachtung des Furnier-Großhandels betrifft, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden.

Bebauungsplan

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.48 „Am Großen Stein“ sieht für das Plangebiet weiterhin eine Wohnnutzung, Allgemeines Wohngebiet (WA), vor. Dies lässt sich aus der unmittelbaren Umgebung ableiten, die größtenteils von einer kleinteiligen Wohnstruktur und einzelnen komplementären Nutzungen, wie der benachbarte Kindergarten etc., geprägt ist.

Für eine differenzierte Gestaltung und Anpassung an die städtebauliche Struktur wird das Plangebiet in drei Teilbereiche gegliedert, die sich im Maß der baulichen Nutzung unterscheiden. Für das gesamte Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf 0,4 erhöht. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ebenso an die neue Planung angepasst und durch die Tiefe der Baufenster bestimmt. Die Bautiefe im Bereich WA1 wird auf 28,0 Meter festgelegt, sodass der Bestand hier gesichert wird, aber auch kleinteilige Erweiterungen möglich sind. Aufgrund des hier ansässigen Wohnprojekts der Lebenshilfe wird keine maximale Wohnungsanzahl festgelegt.

Der Teilbereich WA2 wird auf eine Bautiefe von 17,0 Metern und eine maximale Wohnungsanzahl von sechs Wohneinheiten je Gebäude beschränkt.

Im Bereich WA3 werden eine Bautiefe von 12,0 Metern und maximal zwei Wohneinheiten je Einzel- und Doppelhaus festgesetzt, sodass sich die Bebauung der kleinteiligeren Struktur an der Buchenstraße angleicht. Die städtebauliche Struktur des Wohngebiets lässt sich zusätzlich über die Festlegung von Mindest-

grundstücksgrößen bestimmen. Für Einzelhausgrundstücke wird eine Grundstücksgröße von mindestens 500 m² und für hälftige Doppelhausgrundstücke von mindestens 300m² festgelegt. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von fünf Metern einzuhalten. Hier sind Pflichtgärten anzulegen.

Anlehnend an die bestehende Bebauungsstruktur wird für das Plangebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung festgelegt. Die maximalen Trauf-, First- oder Gebäudehöhen unterscheiden sich je nach festgesetzter Dachform und Dachneigung. In den Teilbereichen WA1 und WA2 bleibt die ursprünglich festgesetzte Dachform Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50° bestehen. Daraus ergeben sich eine maximale Traufhöhe von 6,50 Meter und eine maximale Firsthöhe von 11,50 Meter. Im rückwärtigen Teilbereich WA3 wird die maximale Traufhöhe auf 6,0 Meter und die maximale Firsthöhe auf 8,50 Meter herabgesetzt und neben niedrigeren Satteldächern mit einer Neigung zwischen 15 und 25° werden auch Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 5 und 20° zugelassen.

Für das Plangebiet wird entgegen der ursprünglichen Festsetzung eine offene Bauweise festgesetzt. Die Bauweise im Teilbereich WA3 wird zudem auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt.

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung Nr. 2.17 des Bebauungsplanes Nr. 8.48 „Am Großen Stein“ wurde im Bau- und Umweltausschuss am 06.04.2017 gefasst. Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig, durch die Offenlage der Planunterlagen vom 29.06. bis 17.07.2017, gem. § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Behörden hatten ebenfalls in der Zeit bis zum 17.07.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme (frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs.1 Bau GB). Am 20.09.2017 hat der Bau- und Umweltausschuss den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 18.10.2017.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB) hat in der Zeit vom 06.11.2017 bis einschließlich 06.12.2017 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 06.12.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme (gem. § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Rat der Stadt Herford hat am 22.03.2018 den Bebauungsplan nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung vom 09.05.2018 ist die Änderung Nr. 2.17 des Bebauungsplanes Nr. 8.48 „Am Großen Stein“ als Satzung rechtswirksam geworden.

Bericht aus der Beteiligung

Alle relevanten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden in der Abwägungstabelle mit einer Stellungnahme der Verwaltung bzw. einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde Bestandteil des Satzungsbeschlusses.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 wurde von Anliegern des Bebauungsplanes Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes erbeten. Zum einen wurde die Anrechnung von Tiefgaragen auf die GRZ (Textliche Festsetzung 1.6) und mögliche Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze (textliche Festsetzungen 1.9) thematisiert. Zum anderen plant ein Anlieger eine bestehende Stellplatzanlage zu erweitern.

Die Festsetzung 1.6 wird dahingehend geändert, dass sich die Einberechnung in die GRZ auf Tiefgaragen bezieht, die sich nur in Teilen unter der Geländeoberfläche befinden und somit aus dem natürlichen Geländeniveau herausragen. Das geplante Bauvorhaben sieht eine vollständig unterirdische Tiefgarage vor, sodass die Festsetzung im späteren Genehmigungsverfahren nicht angewendet werden müsste. Derartige Tiefgaragen müssen dagegen begrünt werden.

Für den Teilbereich WA2 wird eine Überschreitung der rückwertigen Baugrenze bis zu 3 m durch Terrassen und Balkone zugelassen. Allerdings dürfen die Terrassen und Balkone zu den Außenseiten nicht geschlossen werden und es sind nur transparente Bauelemente für die Außenseiten erlaubt.

Die Fläche für die Stellplatzanlage wird erweitert und in zwei Bereiche eingeteilt, ein Bereich für Carports und ein Bereich für Stellplätze. Um auch für die Zukunft eine Eingrünung zu fordern, wird die bestehende Festsetzung 2.5 um die Anwendung bei der Errichtung von Carports erweitert.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde von einem Anlieger die Überprüfung der Baugrenzen des Baufeldes WA 2 angeregt. Es wurde vermutet, dass im Bereich „Am Großen Stein“/Oettinghauser Weg“ der Verlauf der Baugrenze nicht dem Ergebnis der Vorgespräche entspricht. Die Baugrenzen wurden überprüft und korrigiert. Die Grenze zur Straßenecke wurde ca. 1m verschoben und damit das Baufeld geringfügig vergrößert.

Aus der Behördenbeteiligung ergaben sich im Rahmen der Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 keine grundsätzlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes. Die Anregungen und Hinweise werden entsprechend weitergeleitet.

Über einen Korrekturplan wurden wenige redaktionelle Änderungen vorgenommen.

15.05.2018

gez.
i.A. Maike Wöhler