

Bebauungsplan Nr. 283 "Dieringhausen - Nord" und Aufhebung der Bebauungspläne 1 und 1a "Art und Maß der baulichen Nutzung" in diesem Geltungsbereich Bericht über das frühzeitige Beteiligungsverfahren und Offenlagebeschluss**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
20.02.2014	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Für den Bebauungsplan Nr. 283 „Dieringhausen - Nord“ und die Aufhebung der Bebauungspläne 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Bereich wird festgelegt, dass die Ermittlung der Belange für die Abwägung wie folgt durchgeführt wird:
Die Erstellung von Gutachten ist nicht erforderlich.
2. Der Bebauungsplan Nr. 283 „Dieringhausen - Nord“ sowie die Aufhebung der Bebauungspläne 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ in diesem Bereich werden mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Es liegen nachfolgende umweltbezogene Stellungnahmen vor:
Aggerverband, Schreiben vom 21.01.2014

3. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Begründung:

Durch den Bebauungsplan Nr. 283 „Dieringhausen - Nord“ sollen in erster Linie die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an den heutigen Bestand und die heutigen Anforderungen im Plangebiet angepasst werden. Anstelle des Reinen Wohngebiets und des Kleinsiedlungsgebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das Mischgebiet wird entsprechend dem Bestand und den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen reduziert. Die Grenzen zwischen bebautem Bereich und Außenbereich werden in den Randzonen des Plangebiets teilweise korrigiert.

Da das Plangebiet vollständig bebaut ist, werden keine Baugrenzen festgesetzt. Außer der Art der Nutzung sollen keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Die übrigen Belange sind entsprechend gemäß § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB zu beurteilen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 283 „Dieringhausen – Nord“ werden die Bebauungspläne Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“

aufgehoben.

Der Bebauungsplan Nr. 283 „Dieringhausen – Nord“ hat in der Zeit vom 02.01.2014 bis 16.01.2014 (einschließlich) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 23.12.2013 beteiligt.

Aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung haben sich keine Erkenntnisse ergeben, die die Planungsziele unrealistisch erscheinen lassen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist folgende umweltbezogene Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragen worden:

- Aggerverband, Schreiben vom 21.01.2014

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

1. Aggerverband, Schreiben vom 21.01.2014

Der Aggerverband weist darauf hin, dass sich im Plangebiet verrohrte Gewässer (Homertsiefen, Burbach) befinden und die wasserrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden müssen. Weiterhin weist der Aggerverband auf Trinkwassertransportleitungen im Plangebiet hin, die nicht überbaut werden dürfen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Trinkwassertransportleitungen liegen in einer Fläche für Wald und können somit nicht überbaut werden.

2. Eheleute Tenten, persönliche Vorsprache am 03.01.2014

Die Eheleute Tenten regen für ihre Kinder (Sabine Scherkenbach und Stefanie Tenten) als Eigentümerinnen an, dass das Grundstück „Am Homertsiefen Nr. 6“ weiter als Mischgebiet festgesetzt werden soll. In dem Haus Homertsiefen Nr. 6 wurde eine Schlosserei und ein Heizungs- und Sanitärbetrieb ausgeübt. Diese Möglichkeit soll auch in Zukunft beibehalten werden.

Ergebnis der Prüfung:

Da der nördliche Bereich der Hohler Straße heute nur noch Wohnnutzungen aufweist, wurde das in den 60er Jahren festgesetzte Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Aus städtebaulicher Sicht ist ein Mischgebiet in diesem Bereich schon allein aufgrund der problematischen Erschließung durch den Engpass an der Unterführung unter der Bahntrasse nicht sinnvoll. Die im Laufe der Zeit erfolgte Umwandlung in ein Wohngebiet soll durch die entsprechende Festsetzung in seinem Schutzanspruch gesichert werden. Der Schlosserei-, Heizungs- und Sanitärbetrieb der Familie Tenten ist mittlerweile aus Altersgründen aufgegeben. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind nicht störende Handwerksbetriebe, sowie ausnahmsweise auch nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Somit ist eine Nachnutzung der Werkstatträume der Familie Tenten als Handwerks- oder Gewerbebetrieb durchaus möglich. Störintensivere Betriebe sollen jedoch zukünftig zum Schutz der Wohnnutzung nicht mehr zugelassen werden.

3. Horst Hahne, Schreiben vom 13.01.2014

Herr Hahne regt an, die Wohnhäuser Hohler Straße 33 und 33a im Mischgebiet zu belassen, da es sich um die Hausgrundstücke seines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs handelt und die landwirtschaftliche Nutzfläche unmittelbar angrenzt.

Ergebnis der Prüfung:

Die von Herrn Hahne dargestellte Situation stellt keinen Interessenkonflikt dar, da es sich bei den Wohnhäusern Hohler Straße 33 und 33a um reine Wohngebäude handelt, und die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist. An der Grenze zum Außenbereich reduziert sich der Schutzanspruch einer Wohnnutzung laut Rechtsprechung ohnehin auf den in einem Mischgebiet.

Anlage/n:

Übersichtsplan