

Gemeinde Testorf-Steinfurt

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/09GV/2021-345				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 08.04.2021 Verfasser: Bichbäumer, Sandra				
Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt für einen Teilbereich des Gebietes "Am Park" südwestlich der Kastanienallee Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und ausgewählter Behörden und TÖB					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
21.04.2021	Gemeindevertretung Testorf-Steinfurt				

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Testorf-Steinfurt fasst den Beschluss über die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für einen Teilbereich an der Kastanienallee (Kastanienallee 8, Flurstücke 351/1 und 351/2).

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Bereich an der Kastanienallee wird begrenzt:

- im Nordosten: durch die Kastanienallee,
- im Südosten: durch die Bebauung und Grundstück Kastanienallee 7,
- im Süden und im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Norden: durch ein anliegendes bebautes Grundstück, Kastanienallee 10.

2. Das Planungsziel besteht in der Vorbereitung des Planungsrechts gemäß Antrag der Vorhabenträger.

Zielsetzung ist:

- die Zulässigkeit der Nutzung inklusive Hobbytierhaltung,
- Festlegung der Traufhöhe mit 4,50 m,
- Anpassung der Grundflächenzahl an die beabsichtigten Ziele.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Mit dem beabsichtigten Konzept ist die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und ausgewählter Behörden und TÖB vorzunehmen. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung ist im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die betroffenen Behörden und TÖB sind frühzeitig um Stellungnahme zu bitten.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Testorf-Steinfurt hat den Antrag für eine Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet WS 4 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Testorf-Steinfurt für die Flurstücke 351/1 und 351/2 erhalten. Die Gemeinde hat am 10.12.2020 dem Beschluss auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit den dargestellten Zielsetzungen zugestimmt.

Nunmehr soll mit dem Aufstellungsbeschluss das Verfahren eingeleitet werden. Es ist das Ziel, den Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung aufzustellen. Der Bauleitplan soll im Bereich Testorf-Steinfurt, maßgeblich auf dem Grundstück Kastanienallee 8 und umgebende Teilflächen aufgestellt werden. Durch den Bebauungsplan ist bisher Satzungsrecht gegeben, das durch veränderte Ziele überarbeitet werden soll. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen neu getroffen werden. Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich aus Sicht der Gemeinde voraussichtlich nicht.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen gemäß Grundsatzbeschluss berücksichtigt werden. Hierzu gehört die Festsetzung der Traufhöhe von 4,50 m. Die Festsetzung der Firsthöhe mit 9,50 m bleibt erhalten. Unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes ist diese Veränderung der Traufhöhe städtebaulich geeignet. Bestandsgebäude werden berücksichtigt. Die Höhenlage wird entsprechend beachtet.

Eine umfassende Verdichtung ist nicht vorgesehen. Es ist die Errichtung von Gebäuden in ortstypischer Bauweise vorgesehen. Eine Änderung der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes ist jedoch notwendig. Die Zahl der Wohnungen wird mit zwei als Obergrenze gesehen. Somit ist eine verträgliche Einordnung möglich. Die Gebäude sollen behutsam in das Gelände eingefügt werden. Hierzu liegt eine Vermessung vor.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird das Verfahren eingeleitet. Das Verfahren der frühzeitigen Erörterung dient maßgeblich zur Klärung der weiteren Bearbeitung und zur Klärung der Aufgabenstellung. Die Regelung zum Baugebietstyp ist unter Berücksichtigung des konkreten Antragsverfahrens zu überprüfen. Sollte die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes nicht mehr geeignet sein, wäre die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet vorzusehen. Nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist die frühzeitige Beteiligung für ausgewählte Behörden und TÖB vorzusehen.

Innerhalb des Baugebietes, Überprüfung der Zulässigkeit der Art der Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet oder Wahl des allgemeinen Wohngebietes, soll die Errichtung eines Dreiseithofes auch mit Hobbytierhaltung möglich sein.

Die Höhenbezugspunkte werden dem vorhandenen Gelände angepasst. Die Höhenlage wird unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländes bemessen. Hinsichtlich des Maßes der Nutzung - Regelung von mindestens zwei Wohneinheiten, zwei Vollgeschossen und eine Dachneigung von 40° bis 46° bei einer Traufhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe von 9,50 m. Die Baufenster werden entsprechend mit einer großzügig bemessenen Baugrenze festgesetzt. Die beabsichtigten Gebäude der Antragsteller wären damit berücksichtigt. Dies betrifft sowohl Haupt- als auch Nebengebäude.

Der Abriss des Gebäudes, des Bestandsgebäudes, ist Voraussetzung für die Aufstellung oder Umsetzung des Vorhabens. Die Details werden im Aufstellungsverfahren abgestimmt.

Die Grundflächenzahl wird überprüft.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen

Anlagen:

- Städtebauliches Konzept mit Abgrenzung des Geltungsbereiches auf Flurkarte
- Städtebauliches Konzept mit Abgrenzung des Geltungsbereiches auf Luftbild
- Umgrenzung des Planänderungsbereiches auf dem B-Plan Nr. 1

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich