

Beschlussvorlage		06.05.2021	94/2021		
Bezeichnung			ö	nö	öbF
Bebauungsplan "Hummebogen" Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung			X		
Beratungsfolge		Abstimmungsergebnis			
Gremium	Datum	Ja	Nein	Enth	
Ortsrat Klein Berkel	17.06.2021	8	1	0	
Ausschuss für Stadtentwicklung	07.07.2021	12	1	0	
Verwaltungsausschuss	14.07.2021	10	1	0	

Beteiligte Organisationseinheiten	Unterschriften
FB 5 Umwelt und technische Dienste	
51 Umwelt und Klimaschutz	
52 Verkehrsplanung und Straßenwesen	

Unterschriften				
Abteilungsleitung	Fachbereichsleitung	Dezernatsleitung	Fachbereichsleitung 1	Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag	94/2021
<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="236 278 1442 381">1. Für die Flurstücke: 65/23 und 65/25 Flur 3 in der Gemarkung Klein Berkel wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. <li data-bbox="236 415 1485 755">2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) durchzuführen. Die Anhörung der Bürgerinnen und Bürger soll durch den öffentlich zugänglichen Aushang im Windfang des Rathauses sowie entsprechender Veröffentlichung im Internet erfolgen. Die Abteilung Stadtentwicklung und Planung steht für Anfragen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung telefonisch oder schriftlich sowie nach persönlicher Terminvereinbarung zur Verfügung. Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Hierbei findet das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 (BauGB) Anwendung. 	
Begründung	94/2021
<p data-bbox="188 920 1497 1197">Das ca. 1 ha große Plangebiet liegt innerhalb der alten Ortslage von Klein Berkel. Es handelt sich um Flächen, die unmittelbar an die ehemalige Hofstelle Hummebogen 1 anschließen. Das Plangebiet umfasst eine Wiese mit teils altem Baumbestand, ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück und die ehemalige Hofstelle selbst. Im Rahmen der Innenentwicklung sollen diese Bereiche teilweise neu geordnet und mit Wohnhäusern bebaut werden. Geplant ist ein Wohngebiet, dass sich in der räumlichen und gestalterischen Ausformung in die dörfliche Prägung der Umgebungsbebauung organisch einfügt.</p> <p data-bbox="188 1242 1485 1476">Neben Wohnraum für Familien in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern, ist im nördlichen Teil des Plangebiets ein zweigeschossiger Baukörper mit kleineren Wohneinheiten vorgesehen. Das zweigeschossige Gebäude entspricht hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung der hier bereits bestehenden straßenbegleitenden Bebauung und schließt den Straßenraum nach Süden hin räumlich wirkungsvoll ab. Durch die unterschiedlichen Wohnungsangebote soll die demografische und soziale Durchmischung der Bevölkerungsstruktur gefördert werden.</p> <p data-bbox="188 1483 1219 1517">Das bestehende Einfamilienhaus aus den 1970er-Jahren kann erhalten bleiben.</p> <p data-bbox="188 1524 1485 1719">Die ehemalige Hofstelle besteht aus dem Wohntrakt (Fachwerk), einer südlich daran angebauten Scheune in Ziegelbauweise und weiteren Nebengebäuden, die den Hofraum umgrenzen. Für dieses Anwesen wird derzeit eine Nutzungskonzeption entwickelt. Angedacht ist eine gemeinschaftliche Nutzung im Erdgeschossbereich, beispielsweise als Abstell- und Werkstatträume für die Bewohner des Gebiets sowie als Heizzentrale. Der Dachraum könnte zu Wohnungen umgebaut werden.</p> <p data-bbox="188 1725 1485 1839">Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften soll eine dörflich geprägte Bebauung erreicht werden, die sich im Wesentlichen durch gleichseitig geneigte Satteldächer mit Giebelausbildung und Dachüberstände auszeichnet.</p> <p data-bbox="188 1846 1347 1914">Die geplante Gebäudeanordnung ermöglicht den Erhalt des alten, das Dorfbild prägenden Baumbestands.</p> <p data-bbox="188 1920 1485 2113">Auf der Grundlage der aktuell durchgeführten artenschutzfachlichen Untersuchungen und entsprechender fachgutachterlicher Empfehlungen sollen wirkungsvolle Maßnahmen zum Artenschutz im Bebauungsplan verankert werden. Darüber hinaus sollen durch gezielte Maßnahmen des Animal-Aided-Design (AAD), die Bedürfnisse von Tierarten, z. B. Rauchschnalbe, Haussperling und Breitflügelfledermaus, in die Planung und die Gestaltung der Gebäude und Freiräume</p>	

einbezogen werden.

Zudem sollen bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz festgesetzt werden. Außerdem wird die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers angestrebt.

Das Plangebiet ist durch die Straße Hummebogen erschlossen. Zur inneren Erschließung ist eine Privatstraße, mit einem Pkw-Wendeplatz vorgesehen.

Das Projekt wird durch einen privaten Investor initiiert und umgesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 13 a BauGB als Innenentwicklung durchgeführt. Sie kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, sofern die folgenden Kriterien erfüllt sind:

Die Bebauungsplanänderung weist eine im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung zulässige Grundfläche (nicht Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 20.000 m² auf.

Der Bebauungsplan begründet keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000) bestehen nicht.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten entsprechend die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Baugesetzbuch ist nicht erforderlich. Eingriffe i.S. des § 14 Bundesnaturschutzgesetzes, die aufgrund der Planaufstellung zu erwarten sind, sind im Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a so zu bewerten, als ob sie vor der Planung erfolgt wären oder zulässig waren.

Personelle Auswirkungen

Ja. Das Bauleitplanverfahren wird durch vorhandene Personalressourcen durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen

Nein

Organisatorische Auswirkungen

Nein

Ökologische Auswirkungen

Ja. Es werden Flächen, die bisher als Wiese genutzt wurden, in Bauland umgewandelt. Der Ausgleich soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und soweit möglich, auch im Gebiet ausgeglichen werden.

Anlagen

94/2021

Anlage 1 Geltungsbereich

Anlage 2 Entwurf des Investors

Änderungen / Ergänzungen

94/2021