



Gemeinde Salzbergen

Landkreis Emsland

Gemeinde Salzbergen

Salzbergen, 17.11.2021

Fachbereich 3 - Gemeindeentwicklung, Bau & Ordnung

Beschlussvorlage Aktenzeichen: 622-21.56.1	Vorlagennummer.: BV/272/2021 Sachbearbeiter/in: Sebastian Elfert			
Bebauungsplan Nr. 56 "Feldhook", 1. Änderung				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	Reihenfolge
Ortsrat Holsten-Bexten	16.11.2021	öffentlich	Vorberatung	1
Ausschuss für Gemeindeentwicklung	25.11.2021	öffentlich	Vorberatung	1
Verwaltungsausschuss	14.12.2021	nicht öffentlich	Vorberatung	2
Rat	16.12.2021	öffentlich	Entscheidung	3

Darlegung des Sachverhaltes:

Es liegen Anfragen von einigen Anliegern aus dem Baugebiet Feldhook I vor, ob der inzwischen 30 Jahre alte Bebauungsplan angepasst werden kann.

Ausgangspunkt für bauplanungsrechtliche Änderungen ist der Ursprungsbebauungsplan Nr. 56 „Feldhook“, der seit dem Jahr 1991 rechtskräftig ist. Dieser Bebauungsplan schränkt die Bauabsichten und Möglichkeiten im Vergleich zu den heutigen Bebauungsplänen, einschließlich textlicher Festsetzungen erheblich ein. Daher konnten die Antragsteller ihre Vorhaben auf Grundlage des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes nicht umsetzen.

In der Gemeinde Salzbergen ist es der erste ältere Bebauungsplan in einem Wohngebiet, der in so einem Umfang überarbeitet wird. Nach bereits erfolgter Beratung in den politischen Gremien soll der Grundsatz der Innen- und Nachverdichtung in diesem Bereich verfolgt werden. Den Eigentümern sollen weitere Möglichkeiten und mehr Handlungsspielraum auf ihren Grundstücken gegeben werden. Dennoch soll der Gebietscharakter mit einer Einfamilienhaus-Bebauung bestehen bleiben und eine Bebauung von Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen werden.

Daher hat der Verwaltungsausschuss einer Bebauungsplanänderung zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss in seiner Sitzung am 24.08.2021 gefasst.

Die Gemeinde Salzbergen stellt sich daher der Aufgabe, eine Neuaufstellung bzw. Überarbeitung (1. Änderung) eines bestehenden Bebauungsplanes durchzuführen und dabei unter anderem die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die gestalterischen und örtlichen Bauvorschriften auf den heutigen Standard umzusetzen. Dabei sollen die städtebaulichen Aspekte als auch der gestalterische Charakter dieses Gebietes gewahrt bleiben.

Das Planungsbüro IPW Ingenieurplanung Wallenhorst wurde mit der Erarbeitung der Bebauungsplanunterlagen beauftragt. Ein erster Entwurf wurde bereits vorgelegt und soll nun in den politischen Gremien vorgestellt und zur diskutiert werden.

Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan hat das Büro IPW im ersten Entwurf des neuen Bebauungsplanes folgende Punkte angepasst, bzw. geändert, die wie folgt dargelegt werden:

- Die Grundsatzausweisung eines allgemeinen Wohngebietes bleibt unverändert.
- Da es sich um ein älteres Baugebiet handelt und der Gebietscharakter sich vom Grundsatz her nicht großartig ändern soll, war es unter anderem Wunsch des Ortsrates Holsten-Bexten, die moderne „Stadtvillen-Bebauung“ in einer durch (klassischer) I-geschossiger-Bebauung geprägten Siedlung, nicht zuzulassen.
- Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird zwar von I auf II-Vollgeschosse angepasst, jedoch mit einer Traufhöhenbegrenzung von 4 m versehen, sodass eine Stadtvilla oder die Errichtung eines Staffelgeschosses nicht umgesetzt werden kann. Es wird den Grundstückseigentümern und Bauwilligen eingeräumt, ein „rechnerisch“ zweites Vollgeschoss zu realisieren.
- Die bisher zulässige Dachneigung für das Baugebiet lag bei 42° - 50°. Die Gemeinde beabsichtigt einen weiteren Spielraum zu ermöglichen und setzt die Dachneigung auf 30° - 50° fest, um beispielsweise die Bebauung eines Bungalows mit Walmdach (ggf. auch in zweiter Reihe) zu ermöglichen.
- Die Firsthöhe der meisten Objekte im Gebiet liegt bei rund 9 m. Daher wird im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan, in dem es keine Vorgaben zur Firsthöhe gab, eine Firsthöhenbegrenzung / bzw. zulässige Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt.
- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) erhöht sich von 0,3 auf die üblichen 0,4, sodass die Möglichkeit eingeräumt wird, mehr Flächen zu versiegeln. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) erhöht sich von 0,6 auf 0,8.
- Im Ursprungsbebauungsplan wurden die Grundstücke in ihrer Bebauung damals durch zugeschnittene Baugrenzen eingeschränkt. Dies soll nach dem heutigen Standard angepasst werden, sodass die überbaubare Fläche vergrößert wird. Die Baugrenzen werden mit einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
- Das Verbot von Zu- und Abfahrten zum Sanddornweg wurde im Bereich gegenüber des Wohnbaugebietes Feldhook II aufgehoben.
- Als offener Punkt sollte geklärt werden, ob die Außenwandgestaltung als textliche Festsetzung mit aufgenommen wird. Im Plangebiet sind derzeit alle Gebäude mit Ziegelverblendmauerwerk errichtet worden.
- Die Vorgartengestaltung wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Als offener Punkt wäre zu klären, ob der Ausschluss von Stein-, Schotter- und Kiesbeeten bei neuer Vorgartengestaltung mit aufgenommen werden soll.
Der Bestand soll dennoch geschützt werden.

Darüber hinaus sollen folgende Festsetzungen unverändert bestehen bleiben:

- Zulassung einer Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise. Keine Mehrfamilienhäuser möglich.

- Die Dachformen bleiben unverändert. Demnach sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
- Nebenanlagen/Carports/Garagen sind weiterhin in Flachdachbauweise möglich.
- Des Weiteren sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei einem Doppelhaus ist eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
- Von einer Vorschrift zur Dacheindeckung wird abgesehen.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 56 sowie der Entwurf der 1. Änderung sind als Anlage dieser Vorlage zur Kenntnisnahme beigefügt. Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der 1. Änderung lediglich um einen Vorentwurf handelt, der als Grundlage zur weiteren Diskussion und Bearbeitung dienen soll.

Sofern der Bebauungsplan im endgültigen Entwurf feststeht, soll eine Anliegerversammlung durchgeführt werden, bevor dann die offiziellen Schritte für das Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

Stellungnahme der Kämmerei:

Durch diesen Beschluss ergeben sich keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen.

Beschlussempfehlung:

Der Rat der Gemeinde Salzbergen beschließt (vorbehaltlich der noch zu klärenden Punkte), die Festsetzungen und Vorschriften gemäß der Darlegung in dieser Beschlussvorlage in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Feldhook“ aufzunehmen.

Der Rat beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage einen weiteren Entwurf für das Bauleitplanverfahren zu erstellen.