

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in: Herr Richter
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
14.01.2010	Ausschuss für Stadtentwicklung
Bebauungsplan Nr. 315 - Am Schmiedsend -	

 Bürgermeister

 Erster Beigeordneter

 gez.
 Techn. Dezernent

 Kämmerer

 Pers. Referent des BM

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt die Änderung des räumlichen Geltungsbereiches (**Anlage 1**)
- b) beschließt den Beschluss zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB aufzuheben
- c) billigt den städtebaulichen Entwurf (**Anlage 2**)
- d) beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

Darstellung der Sachlage:

Herr Dohms stellte am 24.06.2009 gemäß § 24 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONRW) einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Hauptausschuss verwies die Angelegenheit in seiner Sitzung am 03.09.2009 einstimmig zur weiteren Beratung an den Ausschuss für Stadtentwicklung.

Die Verwaltung erarbeitete für das Plangebiet einen städtebaulichen Entwurf. Diesen stellte sie dem AfS in seiner Sitzung am 08.10.2009 vor. Der AfS beschloss zwar den Bebauungsplan Nr. 315 aufzustellen, jedoch nicht auf Grundlage des vorgestellten städtebaulichen Entwurfes. Der AfS beauftragte die Verwaltung den Entwurf zu überarbeiten. Darin sind sowohl die Anregungen des AfS als auch der Familie Dohms berücksichtigt. Ebenso ist die, nach Rücksprache mit FG 2.3, schützenswerte Buche sowie die im nördlichen Bereich befindliche Hecke in den Entwurf integriert worden.

Da der neue Entwurf eine Stichstraße vorsieht, die von der Weilerstraße in südliche Richtung in das Plangebiet verläuft, ist eine marginale Änderung des räumlichen Geltungsbereiches erforderlich. Der überarbeitete Entwurf ist der Vorlage als **Anlage 2** beigefügt.

Eine erneute Überprüfung ergab, dass die Fläche eine hohe ökologische Wertigkeit besitzt und das Planverfahren deshalb nicht weiter nach § 13a BauGB durchzuführen ist. Es handelt sich zwar um eine Maßnahme der inneren Verdichtung, die jedoch ökologisch wertvolle Flächen überplant. Daher erfolgt eine Umstellung des Verfahrens nach § 30 BauGB (normales Verfahren).

Im Planverfahren ist insbesondere auch der potenzielle Immissionskonflikt zwischen aktiver Landwirtschaft und geplanter Wohnnutzung zu prüfen.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet (**Anlage 1**) liegt im Nordosten des Stadtteils Hoengen. Es wird im Süden durch die Straße "Am Schmiedsend" begrenzt. Westlich und östlich bildet die rückwärtige Bebauung der Weilerstraße die Grenze des Gebietes. Im Norden stellt die Weilerstraße die Grenze dar.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,0 ha.

Planerische Rahmenbedingungen

Der Gebietsentwicklungsplan - GEP - stellt für die Fläche des Plangebietes ASB - "Allgemeiner Siedlungsbereich" dar.

Der Flächennutzungsplan 2004 stellt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 315 - Am Schmiedsend - W "Wohnbaufläche" dar.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II.

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 315 ist es, Bauland zu generieren ohne dabei weitere Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der inneren Verdichtung.

Inhalt des Bebauungsplanentwurfes

Der städtebauliche Entwurf (**Anlage 2**) sieht die Erschließung des Gebiets durch eine Stichstraße vor, die an die Straße "Am Schmiedsend" angebunden wird. Die nördlichen Grundstücke werden durch eine weitere Stichstraße erschlossen, die an die Weilerstraße angebunden wird. Der städtebauliche Entwurf sieht eine hochwertige Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vor.

Darstellung der Rechtslage:

Das Bebauungsplanverfahren Nr.315 - Am Schmiedsend - wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches - BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) durchgeführt, in der zuletzt geänderten Fassung.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Die Erschließungskosten sowie die Kosten für den ökologischen Ausgleich haben die Bauherren zu tragen.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Mit der Bebauung des Plangebietes werden Wohnflächen ohne weitere Inanspruchnahme von Flächen in Freiräumen geschaffen. Es handelt sich um eine Maßnahme der "inneren Verdichtung."

