

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ortsrat Hesepe	28.10.2019	Ö			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	19.11.2019	Ö			
Verwaltungsausschuss	28.11.2019	N			

Betreff: Bebauungsplan Nr. 40 „Hesepe-Mitte“, 3. Änderung
- Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Baugesetzbuch)
- Bezugsvorlage WP 11-16/0625

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Hesepe-Mitte“ und der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung beschlossen.
2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Hesepe-Mitte“ und der Entwurf der Begründung werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
3. Die Auslegung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Sachverhalt / Begründung:

Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Hesepe-Mitte“ ist im Wesentlichen die Nachverdichtung und Neuordnung des Geländes der ehemaligen „Alten Weberei“ an der Alfhausener Straße bzw. Hauptstraße im Ortsteil Hesepe. Mit der Überplanung des rd. 9.372 qm großen Geltungsbereiches wird eine wohnbauliche Entwicklung angestrebt, um die brachliegende Fläche einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen und der unverändert großen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen.

Der vorliegende Planentwurf ermöglicht eine kleinteiligere Gliederung des Plangebietes für die Schaffung von neuen Wohnbaugrundstücken. Dafür ist eine innere Erschließungsanlage mit einer Breite von 5,50 m vorgesehen, die von der Alfhausener Straße in das Plangebiet führt. Die Bebauung soll in offener Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern erfolgen, wobei entlang der Alfhausener Straße zusätzlich die Möglichkeit zur Errichtung von Hausgruppen besteht. Die Bebauung darf die maximal zulässige Firsthöhe von 9,00 m bei zwei Vollgeschossen nicht überschreiten. Insgesamt soll die hinzutretende Bebauung aufgelockert in Erscheinung treten, um einen angemessenen Bezug zur vorhandenen Siedlungsstruktur zu schaffen. Mit dem Ziel einer

optimalen Einbindung in die Umgebung wurden im geringen Umfang gestalterisch Vorgaben hinsichtlich der Dach- und Fassadenausbildung getroffen.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Bodenuntersuchung zur Überprüfung auf Kontaminationen des Untergrundes infolge der ehemaligen Nutzung als Weberei durchgeführt, da einige Webstühle über den Nutzungszeitraum mit Schmieröl und -fetten gewartet wurden. Die Untersuchung hat ergeben, dass eine Grundwassergefährdung und auch eine Gefährdung für die zukünftige Wohnnutzung nicht abzuleiten ist.

Das Planvorhaben stellt eine klassische Innenentwicklung dar und wird unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes wird im Rahmen dieses Verfahrens verzichtet werden. Von einer frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden wurde abgesehen.

Die Verwaltung empfiehlt, den vorliegenden Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Hesepe-Mitte“ einschl. Begründung entsprechend des Beschlussvorschlages zu beschließen, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung zu beteiligen.

Anlagenverzeichnis:

BPlan 40.3_öffentliche Auslegung_Begründung

BPlan 40.3_öffentliche Auslegung_Planzeichnung