

Beschlussvorlage

| Beratungsfolge | Sitzungsdatum | Öffentl. Sitzung (Ö/N) | Abstimmungsergebnis | | |
|--|---------------|---------------------------|---------------------|---------|----------|
| | | | Dafür | Dagegen | Enthalt. |
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt | 02.07.2020 | Ö | | | |

Betreff: Bebauungsplan Nr. 178 "Zwischen Vördener Damm und Bührener Esch" mit örtlichen Bauvorschriften
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 178 „Zwischen Vördener Damm und Bührener Esch“ mit örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.
3. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung mit spezieller Artenschutzprüfung (SAP) und Eingriffsregelung durchgeführt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.
5. Der genaue Geltungsbereich liegt in der Flur 12 der Gemarkung Epe und ist im beiliegenden Kartenausschnitt kenntlich gemacht.

Sachverhalt / Begründung:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 178 „Zwischen Vördener Damm und Bührener Esch“ wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung neuer Wohnbaugrundstücke nördlich der Gartenstadt geschaffen, da weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnraum besteht und die Möglichkeit einer Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches – Maßnahme der Innenentwicklung – häufig daran scheitert, dass Grundstückseigentümer nicht bereit sind, entsprechende Flächen abzugeben. Neben der Ausweisung neuer Wohngrundstücke bietet das Plangebiet auch einen potenziellen Standort für eine Krippe bzw. eine Kita.

Der Geltungsbereich in einer Größenordnung von rd. 2,2 ha wird im Westen durch die Straße Bührener Esch und im Süden durch den Vördener Damm begrenzt. Westlich des Plangebietes grenzt eine Waldfläche an und in nördlicher Richtung befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Epe, ist städtebaulich aber der Gartenstadt zuzuordnen. Aktuelle handelt es sich beim Plangebiet überwiegend um Grünlandflächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind. Die vorhandene Wohnbebauung am Vördener Damm liegt tlw. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 „Vördener Damm“, der diesen

Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausweist und durch den Bebauungsplanes Nr. 178 ersetzt werden soll.

Der städtebauliche Entwurf (s. Anlage) sieht eine Kombination aus Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen vor, sodass Wohnen in unterschiedlichen Haustypen ermöglicht wird. Die Hausgruppen sind um einen Platz gruppiert, der den Anwohner als Aufenthalts- und Begegnungsraum dienen soll. Die Anzahl der Vollgeschosse variiert von 1,5 Geschossen für Einfamilienhäuser, 2 Geschosse für Doppelhäuser und 2,5 Geschossen für Hausgruppen. Ferner ist im Plangebiet eine Bedarfsfläche für eine zusätzliche Kita/Krippe vorgesehen. Es handelt sich um das Grundstück am Bührener Esch, welches bei Bedarf für den Bau einer entsprechenden Einrichtung genutzt werden soll. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt jeweils über eine Anbindung an den Vördener Damm bzw. Bührener Esch. Die Straßenführung im Plangebiet ermöglicht zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung des Wohngebietes in Richtung Norden. Am tiefsten Punkt des Geländes ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Parallel zum Aufstellungsverfahren wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, um die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers sicherzustellen. Der städtebauliche Entwurf bildet die Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 178 und wird abschließend durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Parallel zum Planverfahren werden die erforderlichen Liegenschaftsverhandlungen fortgeführt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt. Dabei ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen öffentlich zu unterrichten.

Ferner sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung mit Eingriffsregelung und spezieller Artenschutzprüfung (SAP) durchgeführt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet, sowie Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft formuliert.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die erforderliche 43. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, um das Plangebiet zukünftig als Wohnbaufläche darzustellen. Die Geltungsbereiche sind deckungsgleich.

Anlagenverzeichnis:

B-Plan 178_Städtebaulicher Entwurf
Geltungsbereich B-Plan 178