

Beschlussvorlage 2018/058/7
- öffentlich -

Zuständig: Fachbereich IV
Aktenzeichen: IV
Datum: 16.09.2020

Tagesordnungspunkt:

Bauleitplanung

Aufstellung des Bebauungsplanes "Huxburg", Senden

hier:

Vorstellung der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Gemeindeentwicklungsausschuss	29.09.2020	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Es wird entsprechend dem Beratungsergebnis der Beschluss gefasst, auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Huxburg" durchzuführen.

Sachverhalt:

In der Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses am 17.06.2020 (Vorlage 2018/058/6) wurde die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage des Gestaltungsplanes in der Variante C (siehe Anlage 1) den Bebauungsplan zu entwickeln. Weiter wurde beschlossen, dass

- die Gebäudehöhe, insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhäuser, bei rund 12 m (oder geringfügig höher) liegen soll und
- in Teilbereichen des Bebauungsplanes Flachdächer zugelassen werden sollen.

Daneben wurden die bisherigen grundsätzlichen Empfehlungen seitens des Gemeindeentwicklungsausschusses berücksichtigt. Also etwa eine qualitätsvolle städtebauliche Gestaltung, Adressbildung und ebenso die möglichst ausgewogene Durchmischung von Mehrfamilien- sowie Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern.

Wie in der Sitzung abgestimmt, wurden kombinierte Festsetzungen zur Mehrfamilienhausbebauung erarbeitet, um eine tatsächliche Umsetzung zu erreichen (siehe textliche und zeichnerische Festsetzungen zu WA1); wie ebenfalls in der Sitzung mitgeteilt, wurden in Teilbereichen weitere Möglichkeiten und Konkretisierungen erarbeitet. Demnach wird etwa im nordöstlichen Teilbereich (WA8) eine dort maßstäbliche Mehrfamilienhausbebauung vorgeschlagen, die sich gegenüber den direkt benachbart vorgesehenen Bereichen entsprechend zurücknimmt.

Darüber hinaus wurden bei der Entwicklung der Planzeichnung gegenüber dem Gestaltungsplan folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

- Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches entlang der HAUPTerschließung wurde der für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehene Bereich (WA1) etwas vergrößert. Hierdurch soll mehr Flexibilität gegeben und im Hinblick auf eine spätere mögliche Erweiterung eine bauliche Zäsur vorbereitet werden, die dann städtebaulich ablesbar wäre.
- Die direkt östlich (nördlichstes WA 4.1) an das Wohngebiet „Kralkamp“ in Nord-Süd-Ausrichtung im Gestaltungsplan vorgesehenen Reihenhäuser sollten auf Grund der Nähe zum Bestand weiter östlich in einer West-Ost-Ausrichtung angeordnet werden. Da in diesem Bereich (das nördlichste WA 4.1) die Grundstückstiefen für Reihenhäuser nicht ausreichen, sind die hier ursprünglich vorgesehenen Hausgruppen entfallen zugunsten von Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken.
- Innerhalb der Planzeichnung sind die Lärmpegelbereiche (LPB II – LPB IV) festgesetzt. Hieraus folgt, dass die Räume für den dauerhaften Aufenthalt in den Wohngebäuden mit zur Lärmquelle (Straßenverkehr) ausgerichteten Fassaden mit entsprechenden schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden müssen. Alternativ können die Grundrisse so geplant werden, dass diese Räume innerhalb der Gebäude von der Lärmquelle abgewandt verortet sind. Die konkretisierte Festsetzung muss noch in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Darstellung der Lärmpegelbereiche umfasst den Verkehrslärm von 900 Wohneinheiten in freier Schallausbreitung, was sich insbesondere entlang der HAUPTerschließung bemerkbar macht. Zum einen wird somit einer möglichen Erweiterung des Plangebietes in immissionstechnischer Hinsicht entsprochen. Zum anderen handelt es sich um eine Worst-Case-Darstellung, die entlang der HAUPTerschließung vorgesehenen Baukörper wirken schallhemmend zugunsten der dahinterliegenden Bebauung.

Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet zudem zwischen „Kralkamp“ und „Huxburg“ Verbindungen mittels Fuß- und Radwegen und keine PKW-Anbindung. Hiermit wird inhaltlich und formal dem vorliegenden Bürgerantrag vom 01.07.2020 (Anlage 2) gem. § 24 GO NRW i. V. m. § 7 Hauptsatzung der Gemeinde Senden entsprochen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Anlage 3) und den textlichen sowie gestalterischen Festsetzungen (Anlage 4). Zur besseren Differenzierung zwischen den einzelnen Wohngebieten wurde ein Übersichtsplan erstellt, der die WA1 bis WA9 in unterschiedlichen Farben darstellt (Anlage 5).

In der Sitzung wird Herr Fritz vom beauftragten Planungsbüro Drees und Huesmann die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes vorstellen.

Die Endfassungen der verschiedenen Gutachten und Unterlagen wie z. B. die Begründung und der Umweltbericht sind in Bearbeitung. Im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB stehen die Unterlagen zur Verfügung.

Ziel der heutigen Sitzung ist, den Bebauungsplanentwurf zu beschließen, um zeitnah die öffentliche Auslegung durchzuführen. Ambitioniertes Ziel ist weiterhin, möglichst noch in diesem Jahr den Satzungsbeschluss zu fassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren sowie die damit verbundenen Aufwendungen sind und werden im Haushalt bereitgestellt

Anlage/n im Ratsinformationssystem:

Anlage 1 - Gestaltungsplan - 2020-06-04

Anlage 2 - Bürgerantrag - 2020-07-01 (geschwärzt)

Anlage 3 - Huxburg Planzeichnung - 2020-09-17

Anlage 4 - Huxburg Textplan - 2020-09-17

Anlage 5 - B-Plan-Huxburg-WA Aufteilung - 2020-09-17