



Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 13.12.2018		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/906/2018		
Nr. 4 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		29.11.2018
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	13.12.2018		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:
Bebaungsplan Leversumer Straße "Südwest"

I. Beschlussvorschlag:

Der KEPS empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan „Leversumer Straße - Südwest“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen sowie die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Die Erschließung des Baugebietes „Kastanienallee-Nordwest“ steht in Kürze an. Bei der massiven Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist zu erwarten, dass die städtischen Grundstücke in absehbarer Zeit verkauft sein werden.

Um auch zukünftig in Seppenrade Baugrundstücke anbieten zu können, soll der Bereich zwischen dem Erlenweg im Süden und der Leversumer Straße im Norden überplant werden. In die städtebauliche Betrachtung wird die im Osten der Planfläche angrenzende Bestandsbebauung mit einbezogen. Von West nach Ost bzw. vom Ortsrand zur Ortsmitte soll die städtebauliche Dichte erhöht werden. Von der kleinteiligen Siedlungsstruktur mit Einfamilienhäusern geht es über Doppel- und Reihenhausbebauung zu Geschossbauten, in denen auch Mietwohnungen untergebracht werden können. Die Dichte wird ebenfalls über die zulässigen Wohneinheiten geregelt. Für das Dreiecksgrundstück Leversumer Straße/Dülmener Straße/Kastanienallee sollen explizit Flächen für mehrgeschossigen Wohnungsbau vorgesehen werden. Für die Grundstücke mit Bestandsbebauung ist eine Nachverdichtung der rückwärtigen Flächen vorgesehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leversumer Straße - Südwest“ orientieren sich im Nutzungsmaß und Gestaltung an den Vorgaben des südlichen angrenzenden Bebauungsplanes „Kastanienallee - Nordwest“. Die Planfläche wird in 5 Allgemeine Wohngebiete gegliedert, welche unterschiedliche Wohnformen und -dichten vorsehen.

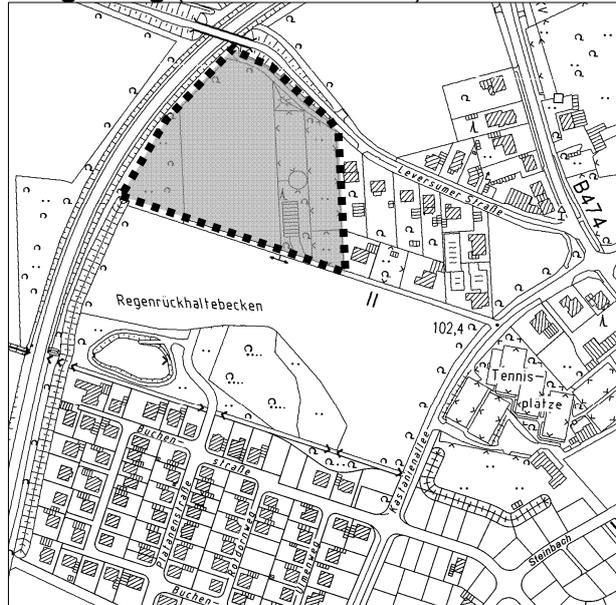
Die geplante Wohnbauentwicklung stößt in den Außenbereich vor. Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne auf Außenbereichsflächen, die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen und deren Grundfläche 10.000 m² nicht übersteigt, im beschleunigten Verfahren i. S. d. § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan weist den Bereich als Wohnbaufläche aus, sodass der Bebauungsplan den Zielen der Stadtentwicklung entspricht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB. Danach kann von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Für das hiesige Verfahren wird von dem Wegfall der frühzeitigen Unterrichtung nicht Gebrauch gemacht. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

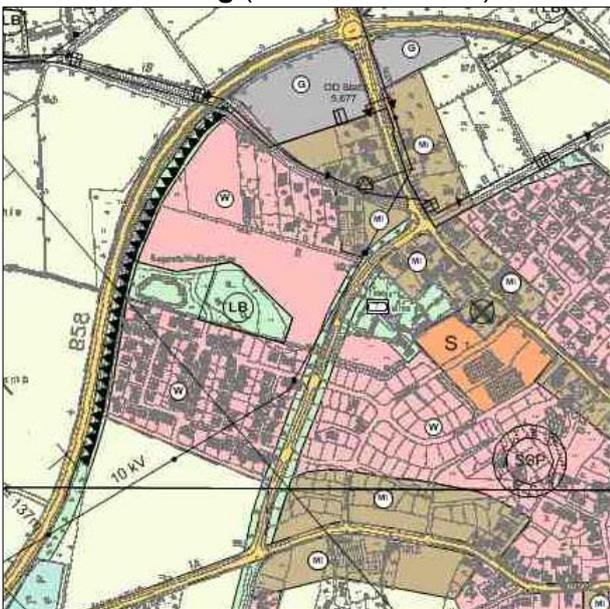
Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Umgebung (nicht maßstäblich)



FNP-Darstellung (nicht maßstäblich)



Luftbild (nicht maßstäblich)



Entwurf des Bebauungsplanes „Leversumer Straße - Südwest“ (nicht maßstäblich)

