



| | | | | |
|---|------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------|
| Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 09.07.2019 Nr. 6 der TO | | öffentlich | | |
| | | Vorlagen-Nr.: FB 3/024/2019 | | |
| Dez. I | FB 3: Planen und Bauen | Datum: 25.06.2019 | | |
| FBL / stellv. FBL | FB Finanzen | Dezernat I / II | Der Bürgermeister | |
| Beratungsfolge: | | | | |
| Gremium: | Datum: | TOP | Zuständigkeit | Bemerkungen: |
| Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung | 09.07.2019 | | Vorberatung | |

Beratungsgegenstand:
Bebaungsplan "Leversumer Straße-Südwest"

I. Beschlussvorschlag:

Der KEPS empfiehlt dem Rat, die Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu beschließen und die Verwaltung zu beauftragen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Leversumer Straße - Südwest“ sowie dessen Begründungsentwurf gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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 maximale Anzahl an Wohneinheiten pro

Gebäude wird mit 4 zur Erlenstraße festgesetzt, um Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Dies entspricht den Gebäudevolumen und max. Wohneinheiten des angrenzenden Wohngebietes Kastanienallee-Nordwest. Hinsichtlich des Bauvolumens und der Gebäudekörnigkeit in Ortsrandlage wird die Begrenzung auf 4 Wohneinheiten im hiesigen Planbereich dennoch für städtebaulich sinnvoll erachtet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Vom Wegfall der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wird im hiesigen Verfahren kein Gebrauch gemacht.

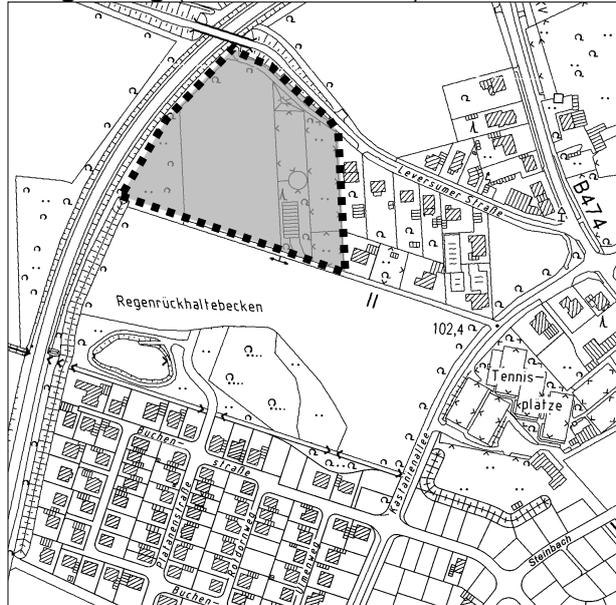
Die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden im Zeitraum vom 22.05. bis einschließlich 24.06.2019 statt. Anregungen wurden seitens der Öffentlichkeit nicht abgegeben. Die Stellungnahmen der TÖBs sowie die Abwägungen sind in der Abwägungstabelle im Anhang beigefügt.

Aufgrund der aktuellen Straßenausbaupläne ist das Plangelände in Teilbereichen etwa um 1 m anzufüllen. Nur so kann eine funktionstüchtige Entwässerung gewährleistet werden. Die Geländeanpassung kann zu Auswirkungen im Schallschutz führen, was derzeit vom Gutachterbüro für Immissionsschutz überprüft wird. Die Ergebnisse – evtl. Anpassung der Wallhöhe oder der Flächenpegelfestsetzung – sowie die Abwägungsergebnisse sind entsprechend in den Bebauungsplan- und Begründungsentwurf einzuarbeiten. In den Anlagen sind die noch anzupassenden Vorentwurfsunterlagen beigefügt.

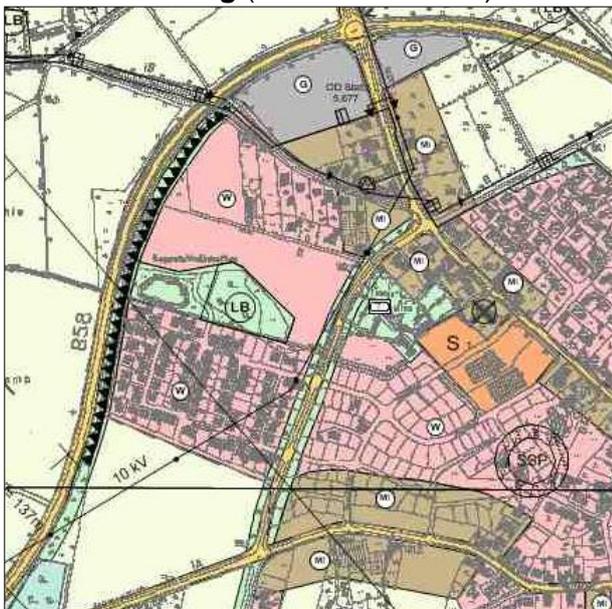
Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Umgebung (nicht maßstäblich)



FNP-Darstellung (nicht maßstäblich)



Luftbild (nicht maßstäblich)

