



Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 12.12.2019 Nr. 2 der TO	öffentlich			
	Vorlagen-Nr.: FB 3/103/2019			
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen			Datum: 22.11.2019
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	12.12.2019		Vorberatung	
Stadtrat	17.12.2019		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Leversumer Straße-Südwest"

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die Abwägungsvorschläge aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 2 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB zu beschließen.

2. Der Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat den Bebauungsplan "Leversumer Straße - Südwest" inklusive der Begründung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

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.

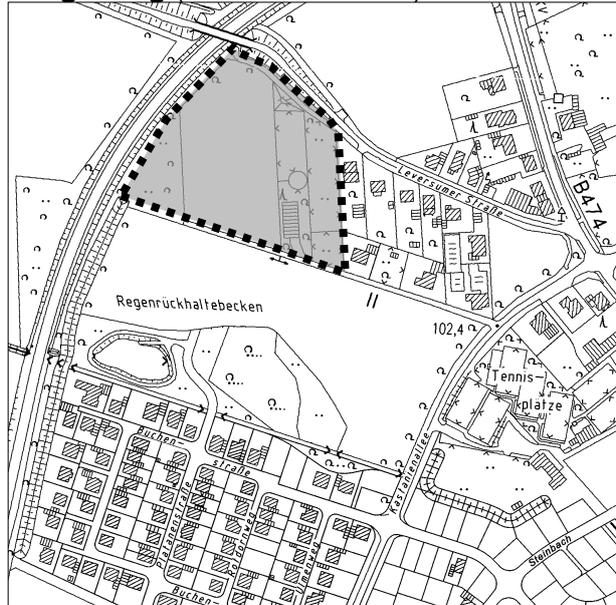
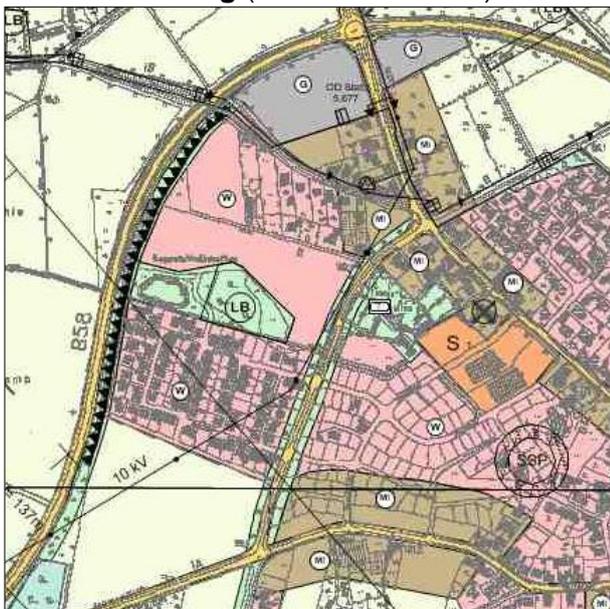
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leversumer Straße - Südwest“ orientieren sich im Nutzungsmaß und Gestaltung an den Vorgaben des südlichen angrenzenden Bebauungsplanes „Kastanienallee - Nordwest“. Die Planfläche wird in 5 Allgemeine Wohngebiete gegliedert, welche unterschiedliche Wohnformen und –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 für die übrigen Gebiete die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf zwei begrenzt. Die Gebäude sind mit maximal zwei Vollgeschossen und geneigten Dächern zu errichten. Um die Qualität des öffentlichen Raumes zu stärken und im Sinne eines verträglichen Umgangs mit Boden und Natur, wird festgesetzt, dass die Vorgärten zu begrünen und gärtnerisch anzulegen sind.

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 fanden im Zeitraum vom 22.05. bis einschließlich 24.06.2019 statt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 18.10.2019 bis einschließlich 18.11.2019 durchgeführt. Während der Auslegungszeiten wurden keine Anregungen seitens der Öffentlichkeit vorgebracht. Aus der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Bedenken zur Planung von der Kreispolizeibehörde NRW und dem Kreis Coesfeld (Brandschutzdienststelle) vorgebracht. Inhaltlich wird auf die im Anhang befindliche Abwägungstabelle verwiesen.

Verfahrensstand:



Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)**Umgebung (nicht maßstäblich)****FNP-Darstellung (nicht maßstäblich)****Luftbild (nicht maßstäblich)****IV. Anlagen:**

- Planzeichnung zum Bebauungsplan „Leversumer Straße – Südwest“
- Begründung zum Bebauungsplan „Leversumer Straße – Südwest“
- Abwägungstabelle zu den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1,2) und 4 (1,2) BauGB