



Tagesordnungspunkt:

76. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 135 "Südlich Lerchenhain"
Hier: Offelagebeschluss

Beschlussvorschlag:

Die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dessen Begründung und der Bebauungsplan Nr. 135 "Südlich Lerchenhain", die dazugehörige Begründung und die einschlägigen Gutachten zur Planung werden mit Stand der Anlagen 1-13 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit demselben Stand beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Klimatische Auswirkungen:

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wie im Sachverhalt beschrieben, wird eine weitere Bodenversiegelung ermöglicht. Wachsende Bodenversiegelungen begünstigen u.a. die Ausbildung von Hitzeinseln und verschlechtern im Allgemeinen den Oberflächenabfluss. Gleichzeitig ist die zu erwartende Bautätigkeit mit Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden.

Vorlage Nr. 149/2022/1

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
Rat	27.09.2022	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Dr. Thönnies

Sachverhalt:

Nach intensiven Beratungen des betreffenden Planverfahrens zuletzt mit VL 086/2018 sind nunmehr die vorgetragenen Anregungen in den Bebauungsplan eingearbeitet worden. Zudem liegen alle planungsrelevanten Fachgutachten inzwischen vor bzw. sind auf Grundlage der geänderten Planung aktualisiert worden.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass Lösungsansätze für die Verkehrsentwicklung, den Immissionsschutz sowie die Entwässerungsplanung entwickelt und in die Planung eingearbeitet wurden. Belange des Artenschutzes bedurften einer erneuten und tiefergehenden Betrachtung, da der Zeitraum des Planverfahrens eine Überarbeitung der Artenschutzprüfung Stufe 1 erforderte.

Im Zuge dieser Überarbeitung wurde festgestellt, dass das Vorkommen bestimmter Arten nicht ausgeschlossen werden kann, sodass eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 durchgeführt wurde. Die Artenschutzkartierung hat ergeben, dass eine Betroffenheit für zwei Feldlerchenpaare zu prognostizieren ist. Dies führte dazu, dass die Verwaltung eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für zwei Feldlerchenpaare i.S. einer sog. „CEF-Maßnahme“ erarbeitet hat.

Der Verwaltung ist es gelungen eine geeignete Fläche zu eruiieren und ein Maßnahmenkonzept mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Insbesondere wurde eine Fläche gefunden, die es ermöglicht, sowohl die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme als auch ca. ein Drittel der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, die durch den Bebauungsplan ausgelöst wird, auf der Fläche zu realisieren. Damit ist die Verwaltung dem Wunsch, Ökopunkte auf dem gemeindeeigenen Gebiet zu realisieren, nachgekommen. Hinzukommt, dass es sich sowohl bei der Ausgleichsfläche als auch bei dem Plangebiet um einen besonders schutzwürdigen Boden handelt. Durch die Extensivierungsmaßnahme im Zuge des Ausgleichs auf der Fläche wird somit ebenfalls dem schutzwürdigen Boden Rechnung getragen.

In Bezug auf den städtebaulichen Entwurf wurde gemäß dem Wunsch einer höheren städtebaulichen Dichte (siehe VL 086/2018) die Anzahl der Wohneinheiten innerhalb der für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Bereiche entlang der Dülmener Straße von acht auf zwölf zulässige Wohneinheiten hochgesetzt. Zusätzlich ermöglicht der überarbeitete Entwurf eine höhere Anzahl an Hausgruppen.

Des Weiteren wurde der Entwurf des Bebauungsplanes dahingehend überarbeitet, dass zentral im Baugebiet eine Spielplatzfläche verortet wurde. Die Baumstandorte im Straßenraum werden nunmehr verbindlich festgesetzt, um eine ausreichende Durchgrünung der Wohnstraßen zu gewährleisten. Zur Durchgrünung des Baugebietes selbst werden zudem Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen im Gartenbereich sowie zur Begrünung von Stellplatzanlagen getroffen. Steingärten sind im Vorgartenbereich durch die Festsetzung eines Mindestanteils an zu begrünenden Flächen ausgeschlossen (vgl. VL 046/2019).

Vorlage Nr. 149/2022/1

Flachdächer sind zu begrünen. Die verkehrliche Erschließung wurde dahingehend geändert, dass die Straßenquerschnitte mit 6,0 m im Inneren des Wohngebietes eine geringere Breite aufweisen. Dies führt zu einer Verringerung des Versiegelungsgrades innerhalb des Baugebietes. Um eine Erweiterung des Baugebietes langfristig zu ermöglichen, wurde die Straßenbreite der nördlichen Erschließungsstraße im östlichen Teilbereich ebenfalls um 0,5m auf 7,5m verbreitert.

Weiteres Vorgehen:

Der Bebauungsplan wird nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Im Anschluss an die Offenlage gibt die Verwaltung einen Bericht über die eingegangenen Stellungnahmen und legt dem Rat den Bebauungsplan – so die Offenlage im Anschluss nicht zu wesentlichen Planänderungen führt, die eine erneute Beteiligung der o.g. Stellen verpflichtend auslösen würde – zum Satzungsbeschluss vor.

Zur Vergabe der Baugrundstücke ist ein Kriterienkatalog geplant. Die Ausarbeitung des Kriterienkatalogs ist gemeinsam mit der Projektentwicklungsgesellschaft Südlich Lerchenhain und der Politik beabsichtigt. Angedacht ist beispielsweise die Anwendung von Werkzeugen aus dem „Werkzeugkoffer – Klimafreundliches Bauen und Wohnen in Nottuln“ (vgl. VL 121/2022). Zudem kann eine mögliche Umsetzung von bezahlbarem genossenschaftlichem Wohnungsbau gerade im Bereich der Mehrfamilienhäuser geprüft werden (vgl. VL 122/2021).

Anlagen:

- Anlage 1 Bebauungsplan Nr. 135 "Südlich Lerchenhain" neu

- Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 135 "Südlich Lerchenhain"

- Anlage 3: Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan

- Anlage 4: 76. Flächennutzungsplanänderung

- Anlage 5: Begründung zur 76. Flächennutzungsplanänderung

- Anlage 6: Abwägungsvorschläge zum Flächennutzungsplan

- Anlage 7: Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1

- Anlage 8: Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 2

- Anlage 9: Arten- und Naturschutzfachliches Ausgleichskonzept

Vorlage Nr. 149/2022/1

Anlage 10: Verkehrsuntersuchung

Anlage 11: Schalltechnische Untersuchung

Anlage 12: Entwässerungskonzept

Anlage 13: Bodengutachten

Verfasst:
gez. Mütterig, Elisa

Fachbereichsleitung:
gez. Breuksch