

Sitzungsvorlage Nr. IX/374
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss**23.06.2016****Rat****29.06.2016**

Betreff: **Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Schlee" im Ortsteil Holtwick**
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

FB/Az.: FB II/621.41

Produkt: 53/09.001 Räumliche Planung und Entwicklung

Bezug:

Finanzierung

Höhe der Aufwendung/Auszahlung: Die Kosten des Planverfahrens und der Gutachten werden von den Investoren getragen.

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Aufwendung/
Auszahlung in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schlee“ im Ortsteil Holtwick wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung für das Gebiet, das dem der Sitzungsvorlage Nr. IX/374 als Anlage beigefügten Planentwurf zu entnehmen ist, beschlossen. Dieser Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden wird durchgeführt.

Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

1. Planungsanlass & Vorhabenbeschreibung

Nachdem das Baugebiet „Haus Holtwick“ nahezu vollständig bebaut ist, wird die Entwicklung weiterer Bauflächen erforderlich, um die weiterhin bestehende hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Holtwick decken zu können. Vor diesem Hintergrund soll eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche am westlichen Siedlungsrand von Holtwick, die nördlich der „Schleestraße“ und südwestlich des „Waldweges“ gelegen ist, als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Diese Freifläche befindet sich im privaten Eigentum von mehreren Grundstückseigentümern.

Von den Eigentümern dieser Flächen wurde wiederholt der Wunsch geäußert, hier eine Wohnbebauung realisieren zu können. Einer der Eigentümer möchte nun in Abstimmung mit den übrigen Eigentümern für den Bereich nördlich der „Schleestraße“ die Überplanung und Erschließung der Grundstücksflächen auf Kosten aller Eigentümer vornehmen lassen. Diesem Wunsch der Eigentümer sollte entsprochen werden, damit im Ortsteil Holtwick weitere Wohnbaugrundstücke angeboten werden können. Durch diese Planung können 17 neue Wohnbaugrundstücke zur Verfügung gestellt werden.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Gemeinde Rosendahl, Ortslage Holtwick. Das Plangebiet wird in südlicher Richtung vollständig durch eine bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Norden grenzen einige Wohnhäuser und Grünflächen an. Im Osten begrenzt die Bebauung entlang der Legdener Straße das Plangebiet. Im Westen wird das Plangebiet durch einen Wirtschaftsweg mit dahinter liegendem Waldbestand begrenzt.

3. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Anbindung an die „Legdener Straße“ im Osten und eine Anbindung an die „Schleestraße“ im Westen. Somit besteht die Möglichkeit, einen Teil des Verkehrs direkt an die „Legdener Straße“ anzubinden und den zusätzlichen Verkehr auf der „Schleestraße“ weitgehend zu minimieren.

Im westlichen Teil des Plangebietes mündet die Erschließungsstraße in einen Quartiersplatz, der künftig als Treffpunkt der Bewohner und gleichzeitig als Wendemöglichkeit für PKW genutzt werden kann

Die im Planentwurf dargestellte Möglichkeit der indirekten Anbindung einiger Grundstücke an die B 474 wurde mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW abgestimmt.

4. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Entwicklung der Bauflächen im Plangebiet für Einzel- und Doppelhäuser vor. Vorgesehen sind maximal zweigeschossige Gebäude überwiegend als Einfamilienhäuser. Im östlichen Teil des Plangebietes sind darüber hinaus zwei Baugrundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen.

Der Planentwurf enthält keine Festsetzungen zur Gestaltung. Lediglich die Traufhöhe (max. 6,50 m) und die Firsthöhe (max. 10,00 m) werden festgesetzt.

Anlage : 1. Bebauungsplanentwurf, bestehend aus Planzeichnungen, Erläuterungen, Begründung einschließlich Umweltbericht und Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
2. Entwässerungskonzept des Büros U-Plan, Dortmund
3. Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro öKon GmbH, Münster
4. Geruchsgutachten, Büro Richters und Hüls, Ahaus
5. Schalltechnisches Gutachten, Büro Richters und Hüls, Ahaus