

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Gemarkung Darfeld, Flur 23, Flurstück 548, Darfelder Markt 11 im Ortsteil Darfeld sollen insgesamt drei Wohnhäuser errichtet werden. Das erste Gebäude mit insgesamt fünf Wohneinheiten soll seinen Standpunkt zum Sandweg hin erhalten. Das zweite Gebäude mit einem sogenannten Staffelgeschoss (ebenso insgesamt fünf Wohneinheiten) wird mittig auf dem Grundstück platziert. Das dritte Haus (drei Wohneinheiten) fügt sich in die vorhandene Häuserreihe am Darfelder Markt in geschlossener Bauweise ein. Diese Art der Bebauung ist mit dem LWL, Referat Städtebau und Landschaftskultur, Städtebauliche Denkmalpflege, abgestimmt. Ansichten sind als **Anlage I** beigefügt.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld. Der rechtswirksame Bebauungsplan lässt eine rückwärtige Nachverdichtung derzeit nicht zu.

Ein Planungsanlass ist daher gegeben.

Im Sinne der Einbindung der geplanten Bebauung in die städtebauliche Struktur und mit dem Ziel der Innenverdichtung des Ortskerns Darfeld wird vorgeschlagen, den Änderungsbereich über das betroffene Grundstück hinaus auch auf die Grundstücke Gemarkung Darfeld, Flur 23, Flurstücke 179, 202, 522, 536, 543, 544, 546 tlw., 4377 tlw. und 4379 tlw. auszudehnen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist bei den Planungen der Gemeinde zu berücksichtigen.

Da der Änderungsbereich kleiner als 20.000 m² ist, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) hier angewendet werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet.

Im Rahmen des Verfahrens ergibt sich noch weiterer Abstimmungsbedarf, der bis zur Ratssitzung am 13.07.2017 geklärt werden soll.

Unter anderem soll bis dahin ein Immissionsschutzgutachten zu Lärmimmissionen erarbeitet werden. Ebenso soll der Artenschutz geprüft werden.

Der Planentwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Darfeld“ im Ortsteil Darfeld ist als **Anlage II** beigefügt.

In der Planungs-, Bau- und Umweltausschusssitzung wird Herr Schulte vom Büro Schemmer, Wülfig, Otte, Borken, die Planung vorstellen.

Zur Einleitung des Verfahrens ist nunmehr der Aufstellungsbeschluss zu fassen. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen; ebenso, dass der Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

Im Auftrage:

Im Auftrage:

Kenntnis genommen:

Schlüter
Sachbearbeiterin

Brodkorb
Fachbereichsleiterin

Gottheil
Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I: Ansichten Bauvorhaben

Anlage II: Bebauungsplanentwurf