Gemeinde Bad Essen
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	**BV/FD3/2019/110**
	Status	öffentlich
Federführung:	Datum:	01.04.2019
Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Verfasser:	Andreas Pante
	AZ:	-pa/md-

Bebauungsplan Nr. 83 "Südlich Friedrichstraße", Lockhausen
-Aufstellungsbeschluss-

Beratungsfolge	**Termin**	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	02.05.2019	öffentlich
Verwaltungsausschuss	23.05.2019	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde Bad Essen	27.06.2019	öffentlich

Haushaltsmittel
- ☐ stehen bei Konto _____ zur Verfügung
- ☐ sind ☐ überplanmäßig / ☐ außerplanmäßig bereitzustellen
- ☐ Deckungsvorschlag:
- ☐ Sonstiges
- ☒ Haushaltsmittel werden nicht benötigt

Beteiligung der Ortschaften
- ☐ ist nicht erforderlich
- ☒ wird noch vorgenommen
- ☐ ist erfolgt mit folgendem Ergebnis:

Sachverhalt:
Die Gemeinde Bad Essen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich Friedrichstraße“ den vorhandenen Siedlungsbereich im Nordosten des Ortsteils Lockhausen weiterzuentwickeln und die in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen aufzugreifen und damit den Siedlungsbereich hier abzurunden (Arrondierung).

In der Ortschaft Lockhausen besteht Bedarf, Wohnbauflächen auszuweisen. Die Gründe hierfür ergeben sich aus konkreten Anfragen nach Wohnbauland in der Ortschaft vor dem Hintergrund, dass die noch vorhandenen bebaubaren Grundstücke in der Ortschaft (Baulücken) auf absehbare Zeit nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Zielsetzung der Gemeinde Bad Essen ist es nunmehr, Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Ortschaft Lockhausen auszuweisen. Hierzu ist herauszustellen, dass Lockhausen eine historisch gewachsene, eigenständige Ortschaft ist. Die Gemeinde Bad Essen sieht es als wesentliche städtebauliche Aufgabe an, die Eigenentwicklung der ehemals 17 eigenständigen Gemeinden bzw. Ortschaften zu fördern. In diesen Ortschaften (so auch in Lockhausen) besteht eine Nachfrage nach Baugrundstücken, die sowohl aus der Eigenentwicklung resultiert, als auch auf das hier günstigere Bodenpreisniveau reflektiert. Eigenentwicklung zu fördern bedeutet in diesem Zusammenhang auch, die Eigenständigkeit zu sichern. Vor dem Hintergrund einer, statistisch gesehen, abnehmenden Bewohnerzahl pro Wohnung und damit einem größeren Wohnbedarf besteht auch in den kleineren Ortschaften das Erfordernis Bauflächen auszuweisen, allein schon aus der örtlichen

Nachfrage heraus. Nur durch diese Bauflächenausweisung kann die örtliche Bevölkerungszahl gehalten und in begrenztem Umfang entwickelt werden. Dieses ist gleichzeitig Voraussetzung, um örtliche Gemeinbedarfseinrichtungen in ihrem Bestand zu sichern und einseitige Bevölkerungsstrukturen (Überalterung) zu vermeiden.

Mit dieser Ausweisung von Wohnbauflächen wird erreicht, dass der nordöstliche Ortsrand der Ortschaft Lockhausen baulich abgerundet wird (Arrondierung). Dies entspricht auch einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a (2) BauGB).

Nach § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 m² (vgl. § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich Friedrichstraße“ schließt hier unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Bereiche im Osten der Ortslage Lockhausen an. Festgesetzt werden allgemeine Wohngebiete, die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m² (allgem. Wohngebiete ca. 13.000 m²; bei einer GRZ von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO hier 5.200 m²). Insofern sind hier die Voraussetzungen für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13b BauGB (und deshalb beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB) gegeben.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Essen stellt für das Plangebiet bereits teilweise Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO und zum Teil Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar.

Der Flächennutzungsplan ist insofern gemäß §13a (2) Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Planungskosten trägt der Eigentümer der Flächen, der auch die Erschließung und Vermarktung durchführt. Hierzu wird im weiteren Verfahren ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt:

1. den Bebauungsplan Nr.83 „Südlich Friedrichstraße" aufzustellen. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist im beigefügten Kartenauszug dargestellt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwurfsbearbeitung zu veranlassen und die weiteren Verfahrensschritte nach dem Baugesetzbuch bis zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss abzuwickeln.

Anlagen:
- Abgrenzung Bebauungsplan Nr. 83 „Südlich Friedrichstraße“
- Abbildung wirksamer FNP