

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage Nr.: <b>BV/FD3/2019/158</b>	
Federführung:	Status: öffentlich	
Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Datum: 13.11.2019	
	Verfasser: Andreas Pante	
	AZ: -pa/md-	
<b>Bebauungsplan Nr. 83 "Südlich Friedrichstraße", Lockhausen -Entwurfs- und Auslegungsbeschluss-</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	28.11.2019	öffentlich
Verwaltungsausschuss	12.12.2019	nicht öffentlich

<b>Haushaltsmittel</b>
<input type="checkbox"/> stehen bei Konto _____ zur Verfügung
<input type="checkbox"/> sind <input type="checkbox"/> überplanmäßig / <input type="checkbox"/> außerplanmäßig bereitzustellen
<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag:
<input type="checkbox"/> Sonstiges
<input checked="" type="checkbox"/> Haushaltsmittel werden nicht benötigt

<b>Beteiligung der Ortschaften</b>
<input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich
<input checked="" type="checkbox"/> wird noch vorgenommen
<input type="checkbox"/> ist erfolgt mit folgendem Ergebnis:

## Sachverhalt:

Die Gemeinde Bad Essen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich Friedrichstraße“ den vorhandenen Siedlungsbereich im Osten des Ortsteils Lockhausen weiterzuentwickeln und die in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen aufzugreifen.

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.

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 Quadratmetern (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 m<sup>2</sup> (allgem. Wohngebiete ca. 12.980 m<sup>2</sup>; bei einer GRZ von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO hier 5.192 m<sup>2</sup>). 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.

Vom planbearbeitenden Büro Ingenieurplanung Wallenhorst wurden mittlerweile Planunterlagen sowie eine Begründung zum Bebauungsplan erarbeitet, die in der Anlage beigefügt sind.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 „Südlich Friedrichstraße“, Lockhausen, in der vorgelegten Fassung/mit folgenden Änderungen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

### **Anlagen:**

1. Lageplan
2. Planbild
3. Planzeichenerläuterung
4. Textliche Festsetzungen
5. Bebauungsvorschlag
6. Begründung