

Gemeinde Appen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 1680/2022/APP/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 25.01.2022
Bearbeiter: Köpke	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Appen	22.02.2022	öffentlich
Umweltausschuss der Gemeinde Appen	03.03.2022	öffentlich
Gemeindevertretung Appen	17.03.2022	öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 für eine Fläche südlich der Hauptstraße und westlich der Straße Eekhoff; hier: Beratung über die frühzeitige Beteiligung

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeinde Appen hat am 14.09.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 32 „südlich der Hauptstraße und westlich der Straße Eekhoff“ gefasst, um das Gebiet bestandssichernd zu überplanen und die Nachnutzung der ehemaligen Kindertagesstätte zu regeln. Das Planungsbüro dn-Stadtplanung hat das wirtschaftlichste Angebot für die Bauleitplanung abgegeben und an einem gemeinsamen Auftaktgespräch mit dem Bürgermeister und der Verwaltung teilgenommen. Das Vermessungsbüro Felshart hat von dem Geltungsbereich bereits ein Aufmaß genommen auf dessen Basis das Planungsbüro den anliegenden Entwurf erarbeitet hat.

Im Rahmen des Auftaktgespräches stellte sich heraus, dass der Geltungsbereich an das Landschaftsschutzgebiet angrenzt. Um daraus resultierende Auswirkungen entsprechend früh im Planungsprozess berücksichtigen zu können, wird eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Das Gebiet ist bestandsabdeckend in drei Kategorien unterteilt. An der Hauptstraße wird ein Mischgebiet (MI), südlich davon ein dörfliches Wohngebiet (MDW) und im Bereich der ehemaligen Kindertagesstätte ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies ist vorteilhaft, da in dem sich an der Hauptstraße befindenden Mischgebiet höhere Lärmwerte zulässig sind, als in dem allgemeinen Wohngebiet am Rande des Geltungsbereiches. Ob ein Lärmgutachten bezüglich der Landesstraße L 106 erforderlich ist, wird sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung herausstellen.

Die Baugrenzen nehmen Rücksicht auf den Baumbestand und die vorhandene Bebauung. Es werden geringfügige Erweiterungen des Bestandes zugelassen. Die

Grundflächenzahl (GRZ) wurde im Mischgebiet auf 0,35 (entspricht der GRZ zu dem Bebauungsplan Nr. 31: Ossenblink) und im dörflichen Wohngebiet (MDW) und dem allgemeinen Wohngebiet auf 0,3 (entspricht den Festsetzungen im B-Plan Nr. 27: Bargstücken) festgelegt. Die Firsthöhe entspricht mit 9 m ebenfalls den Festsetzungen der zuvor genannten B-Pläne.

Ob alle eingezeichneten Bäume tatsächlich erhaltenswert oder bereits abgängig sind, kann durch die Mitwirkung eines Landschaftsplaners evaluiert werden. Damit kann verhindert werden, dass abgängige Bäume geschützt und diverse Ausnahmegenehmigungen erteilt werden müssen.

Für den südlichen Bereich (ehemalige Kindertagesstätte) wurden zwei Gebäudekubaturen in die Baufenster eingezeichnet, die ggf. altengerechtes Wohnen gebaut werden könnten. Damit diese sich in die Umgebung einpassen, ist jeweils eine II-geschossige Bauweise und eine Traufhöhe von 7 m und Firsthöhe von 9 m festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird je Einzelhaus auf 4 WE beschränkt.

In Anlehnung an das Ortsentwicklungskonzept ist entlang der Hauptstraße eine Fußgängerpromenade vorgesehen. Die jetzigen Nutzungen genießen weiterhin Bestandsschutz.

Das Planungsbüro hat einen ausführlichen Vorschlag zur Stellplatzregelung gemacht, anhand dessen kann für jede Nutzung eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen berechnet werden.

Als nächster Schritt folgt die frühzeitige Beteiligung.

Beschlussvorschlag:

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung soll schriftlich erfolgen.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll durch öffentliche Auslegung erfolgen.

Hans-Joachim Banaschak
(Bürgermeister)

Anlagen: Planungsentwurf