Gemeinde Edewecht

3. Juli 2015

Beschlussvorlage

Nr. 2015/FB III/1917

8. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 185 für die Ausweisung von Wohnbauflächen auf dem Esch in Edewecht;
Erarbeitung eines Vorentwurfes und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beratungsfolge	**Datum**	**Zuständigkeit**
Straßen- und Wegeausschuss	07.07.2015	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	14.07.2015	Entscheidung

Federführung: **Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt**

Beteiligungen: **Stabstelle**

Verfasser/in: Herr Reiner Knorr 04405/916 141

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 16.03.2015 hat der Verwaltungsausschuss nach vorheriger Beratung im Bauausschuss am 23.02.2015 die Durchführung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 185 „Esch-Edewecht“ beschlossen.

Vorgesehen war zum damaligen Zeitpunkt, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu den Vorentwürfen der Bauleitplanung vorzubereiten. Das damalige Planungskonzept ist als **Anlage Nr. 1** nochmals beigefügt. In der Beratung wurde dann allerdings das städtebauliche Konzept ablehnend beurteilt. Dies insbesondere, weil in der Planung der Aspekt der Naherholung durch Grünflächen und Spielmöglichkeiten vermisst wurde. Außerdem wurde zu bedenken gegeben, dass mit der Entwicklung einer Wohnbaufläche auf dem Esch in einen in kulturhistorischer Sicht bedeutenden Bereich des Ortes Edewecht eingegriffen wird und daher der archäologische Aspekt besondere Berücksichtigung finden müsse. Auch generationenübergreifende Ansätze wurden vermisst.

Auf Grundlage dieses Beratungsergebnisses wurde zwischenzeitlich das Planungskonzept grundlegend überarbeitet. Durch die Aufnahme einer öffentlichen Grünfläche soll nun dem Aspekt der Naherholung Rechnung getragen werden. Innerhalb der Grünfläche wäre es möglich, einerseits eine Aufenthaltsqualität für die Bewohner des Baugebiets durch Installation entsprechender generationenübergreifender Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten zu schaffen. Andererseits könnte diese Fläche mit Informations- und Erlebnisstationen zum Thema Esch ausgestattet und so als „Kulturpfad“ die kulturhistorische Bedeutung des Standorts ins Bewusstsein gebracht werden.

Die überarbeitete Konzeption bietet die Möglichkeit, den „Kulturpfad“ bei einer Erschließung der nördlich angrenzenden Eschflächen in das dann angrenzende Baugebiet zu erweitern und damit einen verbindenden Grünzug zwischen diesen Bereichen herzustellen. Darüber hinaus könnte die Grünfläche durch eine rad- und fußläufige Verbindung sowohl an die Haupt- als auch an die Wilhelm-Busch-Straße im Norden sowie – bei einer Erschließung der südlich angrenzenden Flächen – an die Straße Am Esch im Süden angebunden und damit komplettiert werden. Hierdurch würde der gesamte Bereich weiter an Attraktivität gewinnen.

Eine Aufwertung der Gesamtplanung soll außerdem durch die Gestaltung der Verkehrsfläche erreicht werden. Hier sind die Anlegung eines Baumbeets innerhalb der Verkehrsfläche sowie Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße vorgesehen, die eine „grüne“ Verbindung zur oben beschriebenen öffentlichen Grünfläche herstellen sollen.

Das überarbeitete Planungskonzept ist als **Anlage Nr. 2** beigefügt.

Das Konzept wird vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach in der Sitzung detailliert vorgestellt.

Finanzierung:

Bei Wohnbaugebieten in der Gemeinde Edewecht wurden bislang üblicherweise die Verkaufspreise für Bauplätze so kalkuliert, dass die entstehenden Erschließungskosten, Kosten der sozialen Infrastruktur, Grunderwerbskosten und Planungsaufwendungen abgedeckt werden konnten.

Der jetzt vorgelegte Planentwurf beinhaltet eine Fläche von rd. 1.100 qm für öffentliche Grünflächen, die somit nicht als zu verkaufende Bauplatzflächen zur Verfügung stehen.

Obwohl konkrete Ermittlungen hinsichtlich der Erschließungskosten noch nicht vorliegen, ist unter Beachtung der Erkenntnisse aus anderen Baugebieten ein Einnahmeausfall in Höhe von rd. 110.000,00 € zu erwarten. Insofern wird die Planung unmittelbare Auswirkungen auf den Verkaufspreis für Wohnbaugrundstücke haben. Die Verwaltung erwartet unter den gegebenen Rahmenbedingungen der Planung Preise von deutlich mehr als 100,00 € je Quadratmeter voll erschlossener Baufläche.

Beschlussvorschlag:

1. *Dem in der gemeinsamen Sitzung des Straßen- und Wegeausschusses mit dem Bauausschuss am 07.07.2015 vorgestellten städtebaulichen Konzept für den Bereich des Esch-Geländes in Edewecht wird in der vorgelegten Form zugestimmt.*

2. *Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage entsprechender Vorentwürfe die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 über die Planungen zu unterrichten sowie die Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planungen berührt werden, gemäß § 4Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.*

Anlagen:

- Städtebauliches Konzept, Stand Februar 2015
- überarbeitetes Städtebauliches Konzept