

Begründung:

Der Bebauungsplan D 140 verfolgt zwei Entwicklungsziele. Zum einen wird die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung von benötigtem Wohnbauland im Ortsteil Uphusen geschaffen, zum anderen soll die Entwicklungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches gesteuert werden.

Der Bebauungsplanvorentwurf (Stadium I) sah für den Bereich des geplanten Wohnbaulandes zwei Alternativen vor, jede mit einem eigenen Erschließungskonzept. Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzung sollte durch die Ausweisung eines Sondergebietes für die "gewerbliche Tierhaltung" städtebaulich verträglich gesteuert werden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes D 140 wurde in der Zeit vom 07.05.2001 bis zum 25.05.2001 frühzeitig gem. § 3 Abs. 1 BauGB ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 07.05.2001 bis zum 08.06.2001 durchgeführt.

Gegenüber den Vorentwurfsvarianten sind folgende Änderungen in den Entwurf aufgenommen worden:

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine "eigene" Zufahrt von der K 39 - unabhängig von bereits bebauten Bereichen und vom landwirtschaftlichen Weg; die Straßen der vorhandenen Wohngebiete und der Forellenweg werden nicht genutzt. Hierbei ist es erforderlich, den Geltungsbereich entsprechend zu ändern.

Der Abstand der Wohnbauflächen zur BAB A 31 wird aus Gründen des Lärmschutzes vergrößert; die westliche Grenze des Baugebietes wird um 60 m nach Osten verschoben. Für den westlichen Teil der Bauflächen werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Schmutzwasserdruckrohrleitung wird im Bereich der Bauflächen verlegt.

Die Trassen der EWE und der Ruhrgas AG werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Das Sondergebiet "Gewerbliche Tierhaltung" wird nicht mehr festgesetzt. Die Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt; weitere Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sind in dem Bereich nicht vorgesehen.

Die Festsetzung eines Sondergebietes "Gewerbliche Tierhaltungsanlagen" hat sich für die Umsetzung der Planungsziele der Stadt als zu weitreichend erwiesen. Derartige Sondergebiete sollen der Ausweisung großflächiger an einem der wenigen Standorte des Gemeindegebietes konzentrierten Tierhaltungsanlagen dienen; diese Standorte haben dann eher gewerblichen als landwirtschaftlichen Charakter.

Da es sich hier um gem. § 35 Abs. BauGB privilegierte landwirtschaftliche Tierhaltung handelt, ist eine Gebietsfestsetzung als Sondergebiet nicht erforderlich. Die Steuerung der Ansiedlung baulicher Anlagen der Landwirtschaft erfolgt über flächige Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 20 BauGB; hierbei sind Teile der festgesetzten "Flächen für die Landwirtschaft" von baulichen Anlagen freizuhalten. Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes bestehen im nördlichen Geltungsbereich im Bereich der Hofstelle so-

Vorlage-Nr.:

14/48

wie gem. § 35 Abs. 1 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfs.

Die privaten Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Anregungen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind in der Anlage zu dieser Vorlage den entsprechenden Abwägungsvorschlägen gegenübergestellt.

Anlage