

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
18/253/1

Status:

öffentlich

Satzung nach § 34 BauGB Nr. 62 im Ortsteil Walle

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Bauausschuss		Empfehlung	öffentlich	
2.	Verwaltungsausschuss		Beschluss	nicht öffentlich	

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Planung sind Planungs- und Sachaufwendungen in der Verwaltung erforderlich.

Beschlussvorschlag:

- Die Aufstellung der Satzung nach § 34 BauGB Nr. 62 im Ortsteil Walle
und die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 203

werden beschlossen.

Die beiliegenden Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt:

Durch die Aufstellung der Satzung nach § 34 BauGB für die Ortslage von Walle wird durch eine Abgrenzung klargestellt, welche Bereiche als im Zusammenhang bebaute Ortslage anzusehen sind. In diesen Bereichen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach der vorhandenen Bebauung aus der Umgebung.

Die in der Satzung einzubeziehenden Flächen umfasst bebaute Bereiche beiderseits des Wallster Looges, Teilflächen am Kölkeweg, am Greedenweg und an der Sandhorster Straße. Einbezogen wurde in die Satzung auch der Siedlungsbereich südlich des Wallster Looges gegenüber der Grundschule.

Im Zuge der Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile können auch einzelne Außenbereichsflächen in die Satzung einbezogen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der Bereich durch die vorhandene Bebauung geprägt ist. Hierfür bietet sich eine Fläche südlich des Wallster Looges und östlich des bebauten Bereiches des Greedenweges an.

Unter Einbeziehung von Baulücken können hier insgesamt 5 Bauplätze bebaut werden.

Im Ortsrat Walle wurde angeregt eine Grundstücksfläche nördlich des Wallster Looges zwischen den Hausnummern 31 und 35 in die Satzung mit einzubeziehen. Eine weitere bebaute Fläche sollte ausgespart werden, um im Zuge eines Bebauungsplanes die Baumöglichkeiten für hinterliegende Teilflächen auszuloten. Diese Bereiche werden entsprechend des Ortsratsbeschlusses in der Abgrenzung des Geltungsbereiches geändert. Für zwei weitere Teilflächen wurde vom Ortsrat Walle angeregt eine Einbeziehung in die Satzung zu überprüfen. Hierbei handelt es sich zum einen um eine nordöstlich der Wallster Gaste gelegene Fläche in einer Bautiefe. Diese Fläche ist in einer Größe von über 2.000 qm mit Laubbäumen bestanden. Die im Privatbesitz befindliche Straßenfläche ist nur einspurig befahrbar und verfügt nicht über einen Wendepplatz. Die Verbreiterung der Straße würde die Entfernung der auf der Grenze bestehenden Wallhecke erfordern. Auf Grund dieser Aspekte sollte auf eine Einbeziehung in die Satzung verzichtet werden.

Als zweite Fläche sollte die Einbeziehung des Bereiches westlich des Woldenweges und nördlich der Emders Straße in die Satzung überprüft werden. Diese Fläche kann nicht durch die Bebauung als geprägt angesehen werden. Die nichtbebaute Fläche ist rechtlich als Wald einzustufen und ist in starkem Maße der Lärmbelastung durch die Emders Straße ausgesetzt. Die Überplanung setzt die Aufstellung eines Bebauungsplanes voraus.

Diese Beschlussvorlage ersetzt die Beschlussvorlage 18/253.

Für eine Teilfläche entlang des Wallster Looges wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Durch diesen Bebauungsplan sollten Festsetzungen über die Größe der Baukörper getroffen werden. Das Verfahren sollte nicht weitergeführt werden.

Anlagen:

- Abgrenzung der geplanten Satzung nach § 34 BauGB
- Abgrenzung des aufzuhebenden Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 203

gez. Windhorst