

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2016/201

freigegeben am **29.11.2016**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 28.11.2016

Aufstellung des Bebauungsplans 100 - Wohngebiet "Im Göhlen"

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	12.12.2016	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	13.12.2016	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan 100 mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht wird bestätigt.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Mit dem Bebauungsplan 100 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines 9,7 ha großen Wohngebietes nordwestlich der Straße „Im Göhlen“ geschaffen werden. Der Aufstellungsbeschluss für diese Bauleitplanung wurde bereits im Dezember 2015 gefasst (s. Vorlage 2015/205). Das Bauleitplanverfahren erfolgt parallel zur 64. Änderung des Flächennutzungsplans.

Der vorliegende Vorentwurf ermöglicht die Schaffung von ca. 100 Bauplätzen für Einfamilien- und Doppelhäuser sowie für einige kleinere Mehrfamilienhäuser und beinhaltet insbesondere Festsetzungen zur inneren Erschließung sowie zur Gestaltung der künftigen Wohngebäude.

Ausgehend von der äußeren Erschließung, die eine verkehrliche Anbindung des neuen Wohngebietes über die auszubauende Straße „Im Göhlen“ und die Mühlenstraße vorsieht, führen Erschließungsringe in den Planbereich. Mittig des Plangebietes schwenkt die Haupteerschließungsstraße „Im Göhlen“ in das Plangebiet hinein und führt von dort in das nördliche Plangebiet. Im Bebauungsplan wird lediglich die

Breite der Verkehrsfläche festgesetzt, die genaue Ausgestaltung der Verkehrsflächen erfolgt im Zuge der Erschließungs- und Ausbauplanung.

Durch die Anlegung von Erschließungsringen wird das Wohngebiet in verschiedene Bereiche gegliedert. Für diese werden unterschiedliche Ausnutzungsformen hinsichtlich der Größe und Gestaltung der künftigen Wohngebäude getroffen, um das neue Wohngebiet optimal an die benachbarten Wohngebiete anzugliedern und im Übergang zur freien Landschaft eine ortsrandspezifische Bebauung zu generieren.

- WA 1 – Mehrfamilienhausbebauung

Die Grundstücke für Mehrfamilienhäuser befinden sich im südlichen Teil des Plangebiets und grenzen nicht an vorhandene Wohngebiete an.

Zulässig sind hier Gebäude bis zu einer Firsthöhe von maximal 9,50 m, wobei die Gebäude in zwingend zweigeschossiger Bauweise zu errichten sind. Die Errichtung eines Staffelgeschosses ist ausgeschlossen. Die Dächer müssen symmetrisch geneigt mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30 ° errichtet werden. Flachdächer sind daher nicht zulässig.

Die Wohngebäude dürfen eine maximale Länge von 16 m aufweisen, sodass übermäßig lange Baukörper verhindert werden. Über die Grundflächenzahl von 0,3 wird sichergestellt, dass ausreichend Grünflächen auf den Grundstücken verbleiben.

- WA 2 – Zweigeschossige Einzelhäuser

In den innenliegenden Teilen des Plangebietes sind zweigeschossige Einzelhäuser zu errichten. Abhängig von der Grundstücksgröße sind hier bis zu zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Es wird die zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Gesamthöhe darf 9,50 m nicht überschreiten, wobei die maximale Traufhöhe 6,50 m nicht überschreiten darf. Die Dächer müssen symmetrisch geneigt mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30 ° sein. Flachdächer sind unzulässig.

Die Wohngebäude dürfen eine Länge von 16 m nicht überschreiten. Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 bewusst niedrig festgesetzt, um auch hier großzügige Grünflächen auf den Grundstücken zu sichern.

Beispielhafte Haustypen dieses Baustils sind die Stadtvilla oder das Toskana-Haus.

- WA 3 – Bebauung in den Randbereichen

Entlang der äußeren Bauzeile – also im Übergang zur freien Landschaft – sind umfangreichere Anforderungen an die Gestaltung der Wohngebäude festgesetzt. Aufgrund der sensiblen Lage am künftigen Ortsrand sollen die Gebäude in diesem Bereich besonders „ortsbildtypisch“ gestaltet sein.

Zulässig sind eingeschossige Einzelhäuser, die eine Firsthöhe von 9,50 m und eine Traufhöhe von 3,50 m nicht überschreiten dürfen.

Die Dächer sind symmetrisch mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zu errichten. Die Dacheindeckung muss mit rot bis rotbraunen Ziegeln/ Dachsteinen erfolgen. Die Fassaden der Wohngebäude sind mit rot bis rotbraunem, unglasiertem Verblendmauerwerk auszuführen. Ein Holzanteil bis 30 % ist zulässig. Die Gebäude dürfen maximal 16 m lang sein. Die Grundflächenzahl beträgt ebenfalls 0,25.

Als Beispiel für diese Bauweise ist das klassische Einfamilienhaus mit Sattel- oder Walmdach zu nennen.

- **WA 4 – Einzelhäuser im Übergang zur Bestandsbebauung**

Der innenliegende Teil des Plangebiets im direkten Übergang zu den Grundstücken der Bestandsbebauung am Harry-Wilters-Ring, Koppelweg und Graf-von-Galen-Straße ist mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, deren Firsthöhe 9,50 m sowie eine Traufhöhe von 3,50 m nicht überschreiten dürfen, zu bebauen.

Die Dächer sind symmetrisch mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zu errichten. Die Gebäude dürfen maximal 16 m lang sein. Die Grundflächenzahl beträgt 0,25.

Für alle Wohngebäude innerhalb des Bebauungsplans 100 sind glasierte und edelengobierte Dacheindeckungen ausgeschlossen. Alle Grundstücke dürfen lediglich durch eine Zufahrt mit maximal 3,5 m Breite und einer separaten schmalen Zuwegung von den öffentlichen Straßen aus erschlossen werden. Die Vorgartenbereiche sind als solche offen zu gestalten und dürfen nicht mit Nebenanlagen bebaut werden. Sofern die Vorgartenbereiche eingefriedet werden sollen, hat dies mit Pflanzen oder Staketzäunen zu erfolgen.

Neben umfangreichen siedlungsgestalterischen Festsetzungen beinhaltet der Bebauungsplan 100 auch eine großzügige Grünflächenplanung. Entlang der vorhandenen Straße „Im Göhlen“ wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und RRB“ vorgesehen. In dieser soll das Regenwasserrückhaltebecken angelegt werden und eine parkartige Gestaltung der Randbereiche der Naherholung dienen.

Im nordöstlichen Plangebiet wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als zusammenhängende Dauergrünfläche entwickelt. Durch Bewirtschaftungsauflagen kann dieser Bereich als extensiv bewirtschaftete Grünfläche erhalten bleiben und weiterhin als Jagd- und Nahrungshabitat von Fledermäusen und Brutvögeln genutzt werden.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Vorentwurf Planzeichnung
2. Vorentwurf Begründung mit Umweltbericht
3. Städtebauliches Konzept