

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

**Vorlage-Nr.: 2017/164**

freigegeben am **14.09.2017**

**GB 3**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

**Datum: 08.09.2017**

### **Aufstellung des Bebauungsplans 100 - Wohngebiet Im Göhlen**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	25.09.2017	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	26.09.2017	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 25.09.2017 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans 100 mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
1. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Mit dem Bebauungsplan 100 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines 9,7 ha großen Wohngebietes (einschließlich Nebenflächen) nordwestlich der Straße „Im Göhlen“ geschaffen werden. Auf die bisherigen Beratungen wird insoweit verwiesen (s. Vorlage 2016/201).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Vonseiten der Öffentlichkeit wurden Hinweise und Anregungen zur verkehrlichen Erschließung und Hankhauser Bäke sowie zur Baugestaltung und Höhenentwicklung vorgebracht. Die Träger öffentlicher Belange haben insbesondere auf Fragen der verkehrlichen Erschließung und baugestalterischer Festsetzungen hingewiesen. Die vollständigen Stellungnahmen und die zugehörigen Abwägungsvorschläge sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Zu der verkehrlichen Erschließung wird auf die vorhergehende Beratung der 64. Flächennutzungsplanänderung (s. Vorlage 2017/163) verwiesen. Durch die verringerte Ausbaubreite der Straße Im Göhlen wurde der Bebauungsplan hinsichtlich der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche zurückgenommen, sodass die Hankhauser Bäke nicht weiter innerhalb des Plangebietes liegt. Somit verbleibt die Bäke als offenes Gewässer neben der künftig ausgebauten Straße. Auf der für die Bauphase angelegten provisorischen Straße in Richtung Kläranlage wird im nördlichen Bereich des Plangebietes nach Abschluss der Bauphase eine dauerhafte Rad- und Fußwegeverbindung angelegt.

Innerhalb des Gebietes entstehen Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser, zudem wird die Möglichkeit zur Errichtung von kleineren Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern eingeräumt. Die Zulässigkeit von alternativen Bauformen neben den klassischen Einfamilien- und Doppelhäusern ist aufgenommen worden, um auf vergleichsweise kleinen (und damit günstigen) Grundstücken auch weniger einkommensstarken Bauwilligen die Schaffung von Wohneigentum zu ermöglichen. Im Zuge der Vermarktung der Grundstücke kann die Gemeinde für diesen Abschnitt des Baugebietes steuern, welche Bauform dort künftig entsteht.

Als Staffelung zwischen den Wohngebietstypen ist vorgesehen, im Übergang zur Bestandsbebauung eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser zuzulassen, im mittleren Baufeld zwischen Baustraße B und C können zweigeschossige Reihenhäuser und zwischen der Baustraße B und Im Göhlen können zweigeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen. Im restlichen Baugebiet sind ausschließlich Einfamilien- und Doppelhäuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise zulässig.

Neben der hinzugekommenen Option der Reihenhäuser wurden die baugestalterischen Festsetzungen dahingehend verändert, dass zwar weiterhin im Sinne eines ortsrandsverträglichen Baugebietes ein gewisses Maß an verbindlichen Vorschriften von den Bauherren einzuhalten ist, jedoch ein breiterer Gestaltungsrahmen zugelassen wird. Die Änderungen haben sich aus dem ausdrücklichen Wunsch der gemeindlichen Gremien im Zuge der erstmaligen Beratung zum Vorentwurf des Bebauungsplans 100 ergeben, in der Zweifel an der starken Reglementierung im Vorentwurf gehegt wurden.

Konkret haben sich im Vergleich zum Vorentwurf folgende Änderungen ergeben:

Die Traufhöhe bei eingeschossigen Gebäuden wird von 3,50 m auf 4,00 m erhöht, sodass bei einem höheren Drempele mehr Wohnfläche im Obergeschoss entsteht. Bei der Auswahl von Dacheindeckungen sind weiterhin im gesamten Plangebiet glasierte Dacheindeckungen ausgeschlossen, allerdings werden (edel-)engobiierte Dacheindeckungen zugelassen.

Für die äußere Bauzeile (WA 3) werden neben rot und rotbraunen auch anthrazite Dacheindeckungen zugelassen sowie Fassadenanteile von bis zu 30 % in Holz, Putz oder hellem Klinker erlaubt, sodass auch dort modernere Baustile zugelassen werden.

Die Anlegung von Zufahrten wird dahingehend flexibilisiert, dass künftig je Einfamilienhaus-Baugrundstück bis zu 5,00 m breite Zufahrtsbereiche angelegt werden dürfen. Bei Gebäuden mit zwei oder mehr Wohneinheiten dürfen Grundstückszufahrten bis zu 7,00 m je Baugrundstück angelegt werden.

Zudem wird ein breiteres Spektrum bei der Gestaltung der straßenseitigen Einfriedungen zugelassen, sodass neben dem Verzicht auf Einfriedungen sowohl Hecken als auch (begrünte) Zäune sowie niedrige Mauern zulässig sind.

Bevor der Satzungsbeschluss gefasst werden kann, ist die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

**Anlagen:**

1. Planzeichnung
2. Begründung mit Umweltbericht
3. Abwägungsvorschläge