

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

Vorlage-Nr.: 2018/159

freigegeben am **26.07.2018**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 23.07.2018

Aufstellung des Bebauungsplans 114 - Ipwege - Nördlich Feldstraße

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	27.08.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	04.09.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans 114 mit örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.
2. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan 114 mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
3. Auf dieser Grundlage werden 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:

Um die Wohnbaufläche aus der 78. Änderung des Flächennutzungsplans auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereitzustellen, ist der Bebauungsplan 114 aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 114 umfasst ca. 6,3 Hektar. Innerhalb dieser Fläche werden auf 3,7 Hektar ca. 50 Bauplätze ermöglicht. Auf die bisherige Beschlussfassung zum städtebaulichen Konzept wird verwiesen (s. Vorlage 2018/128).

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über einen Anschluss an die Butjadinger Straße. Nördlich dieser neuen Erschließungsstraße wird im Eingangsbereich des Wohngebietes eine Fläche bereitgestellt, die sowohl für eine Kindertagesstätte bzw. Kindergarten als auch die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern genutzt werden kann (WA 5). Die Erschließungsstraße verläuft hier bis zur benachbarten Weide, um die Erweiterung des Wohngebietes langfristig zu ermöglichen.

Südlich anschließend sind zwei Bauplätze für Mehrfamilienhäuser mit jeweils bis zu sechs Wohneinheiten vorgesehen (WA 1). Dort ist eine zweigeschossige Bauweise zugelassen, wobei die Firsthöhe 12,00 m nicht überschreiten darf.

Im weiteren Verlauf des Wohngebietes bis hin zur vorhandenen Bebauung an der Feldstraße werden eingeschossige Wohngebiete festgesetzt, in denen maximal zwei Wohneinheiten je Baukörper realisiert werden dürfen. Die Firsthöhe darf hier 9,50 m (WA 2+3) bzw. innerhalb der ringförmigen Planstraßen 8,00 m (WA 4) nicht überschreiten.

Im gesamten Geltungsbereich werden glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckung ausgeschlossen. Die jeweiligen Wohngebiete unterscheiden sich in den örtlichen Bauvorschriften:

In den WA 1+2, die als äußere Bauzeile im Übergang zur freien Landschaft verbleiben werden, sind die Dächer mit einer symmetrischen Dachneigung von $\geq 35^\circ$ zu errichten. Hierdurch werden, auch in Verbindung mit der Begrenzung der Traufhöhe von 4,50 m im WA 2, die klassischen Baustile sichergestellt. Zudem werden örtliche Bauvorschriften zur Zulässigkeit von Dachaufbauten formuliert.

Im WA 3, welches sich im Übergang zur vorhandenen Bebauung an der Butjadinger Straße und Feldstraße befindet, sowie im WA 5 müssen die Dächer mit einer Dachneigung von $\geq 20^\circ$ errichtet werden. Hierdurch wird ein Angleichen an die vorhandene Bebauung sichergestellt.

Im WA 4, welches ausschließlich innerhalb der ringförmigen Erschließungsstraßen vorgesehen ist, sind die Dächer hingegen mit einer Dachneigung von weniger als 15° zu errichten. Für diese Baugrundstücke werden somit auch moderne Bauformen, z. B. nachgefragte Flachdächer, zugelassen.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit Rad- und Fußweg zum Bahndamm vorgesehen. Entlang dieses Weges kann ein Kinderspielplatz angelegt werden.

Durch das Wohngebiet entsteht ein Eingriff in die Natur und Landschaft, welcher durch Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich oder zum Ersatz zu kompensieren ist. Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Gebietes ist die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens mit umliegender extensiver Nutzung der dortigen Grünflächen vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes sind 746 m Wallhecken vorhanden, die zwar als solche erhalten bleiben, deren Schutzstatus nach Bundesnaturschutzgesetz jedoch aufgehoben wird. Als Ersatzmaßnahme werden im Wallhecken-Programm des Landkreises 888 m Wallhecken neu angelegt. Für den Eingriff durch die Flächenversiegelung werden ca. 29.000 Werteinheiten über das Ökokonto der Gemeinde kompensiert.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 27.08.2018 gegeben. Um das Bauleitplanverfahren einzuleiten, ist zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung – Vorentwurf
2. Begründung – Vorentwurf
3. Umweltbericht mit Anlagen – Vorentwurf