

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

Vorlage-Nr.: 2018/217freigegeben am **01.11.2018****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 25.10.2018

Aufstellung Bebauungsplan 115 - Roggenmoorweg

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	12.11.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	20.11.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans 115 mit örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.
2. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan 115 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 77. Änderung des Flächennutzungsplans auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereitzustellen, ist der Bebauungsplan 115 aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,8 ha und weist ein Allgemeines Wohngebiet aus. Gemäß städtebaulichem Konzept können ca. 28 Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser sowie 2 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser entstehen.

Mit der Entscheidung über das städtebauliche Konzept in der Sitzung am 16.04.2018 wurden die Grundzüge zur inneren Erschließung des Gebietes sowie zu Größe und Anzahl der Grundstücke definiert (vgl. Vorlage 2018/082). Im Nachgang zur Sitzung wurde das Konzept dahingehend verändert, dass eine Erweiterungsfläche für die Feuerwehr berücksichtigt wurde (s. Anlage 4).

Weiterhin wurde die Fläche für das naturnah zu gestaltende Regenrückhaltebecken im nördlichen Plangebiet im Übergang zu den Waldflächen des Hofes Kleibrok in den Bebauungsplan übernommen.

Das Plangebiet wird durch die ringförmig verlaufende Erschließungsstraße gegliedert. Im Eingangsbereich des Plangebietes ist die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern in zwingend zweigeschossiger Bauweise mit maximal 8 Wohneinheiten zulässig. Um die Mehrfamilienhäuser in den bestehenden Landschaftsraum und auch das restliche Plangebiet zu integrieren, ist eine maximale Firsthöhe von 9,50 m vorgesehen.

An die Mehrfamilienhausgrundstücke angrenzend sind 2 Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser in zwingend zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Im weiteren Plangebiet ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig, die jedoch auch unterschritten werden darf. Für das gesamte Gebiet ist die maximale Firsthöhe auf 9,50 m begrenzt. Die Dächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 20° zu errichten.

Für die Grundstücke im Übergang zur Straße „Am Brook“ ist eine eingeschossige Bauweise mit Festlegung der Firstrichtung vorgesehen. Zudem wird die Traufhöhe auf maximal 4,50 m begrenzt. Hierdurch soll der besonderen Situation der vergleichsweise schmalen, dafür aber langen Grundstücke (sog. Handtuchgrundstücke) entsprochen werden und eine nachbarschaftsverträgliche Bauweise sichergestellt werden. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit mindestens 30° Dachneigung.

Im gesamten Gebiet sind die Vorgartenbereiche als Grünfläche zu gestalten und Einfriedungen nur in der seinerzeit für das Baugebiet „Im Göhlen“ (Bebauungsplan 100) erarbeiteten Form zulässig. Zudem wird die maximale Breite der Zufahrten geregelt.

Um die Verträglichkeit zwischen dem künftig südlich des Plangebiets betriebenen Bauhof und dem allgemeinen Wohngebiet sicherzustellen, wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Darin werden der normale Betrieb des Bauhofs sowie der Winterdienst in den frühen Morgenstunden abgebildet und Aussagen zum Mindestmaß an erforderlichem Lärmschutz getroffen. Hiernach ist eine Lärmschutzwand erforderlich, deren Höhe mindestens 4,00 m betragen muss. Bei einer Lärmschutzwand von 4,00 m Höhe sind auf den direkt angrenzenden Wohngrundstücken zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, z. B. der Verzicht auf Schlafzimmer im Obergeschoss auf der der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite oder der Einbau von schallgedämpften Lüftungsanlagen.

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurde festgestellt, dass bei einer 6,20 m hohen Lärmschutzwand keine weiteren passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich wären. Aufgrund der von einer derart hohen Wand ausgehenden städtebaulichen Wirkung wurde diese Variante nicht in den Bebauungsplan übernommen. Die Lärmschutzwand zur Höhe von 4,00 m ist in den Bebauungsplan übernommen worden und soll auf der Wohngebietsseite begrünt werden.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen am 12.11.2018 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
4. Städtebauliches Konzept