



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-00/210
Datum: 27.09.2012

2012/248
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	20.11.2012	6
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	29.11.2012	abgesetzt
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	07.02.2013	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 210

Planbereich "Hellweg"

hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 210, Planbereich „Hellweg“ einschließlich Begründung zur Kenntnis und beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans mit seiner Begründung zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

Sachverhalt

GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan liegt im Ortsteil Merklinde, Flur 1, zwischen den Straßen „In der Recke“, „Hellweg“ und „Neuer Hellweg“ und hat eine Fläche von ca. 0,77 ha. Die Neubaufläche besitzt dabei eine Größe von ca. 0,61 ha. Der Rest umfasst vorhandene Verkehrsflächen, die sich in öffentlichem Eigentum befinden.

PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Das Plangebiet liegt zwischen dem derzeitigen Siedlungsrand sowie dem Hellweg und dem – hier in Tieflage verlaufenden – Neuen Hellweg. Aufgrund der Lage bietet sich eine Arrondierung des bestehenden Siedlungsgefüges an. Im Flächennutzungsplan 2025 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Wertvolle ökologische Funktionen sind gemäß Umweltbericht des Flächennutzungsplans bei einer Entwicklung der Fläche nicht betroffen. Die künftige Wohnbaufläche einschließlich städtischer Teilflächen entlang des Hellwegs wurde von einer Projektentwicklungsgesellschaft erworben.

Die siedlungsstrukturelle Lage in Verbindung mit einem geringen Konfliktpotential und einer kurzfristigen Flächenverfügbarkeit lassen eine bauliche Entwicklung sinnvoll erscheinen. Über den Bebauungsplan soll auf der Fläche Baurecht geschaffen werden.

ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

In Anlehnung an die vorhandene, angrenzende Bebauung sollen auf der Fläche freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser geplant werden.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden. Diese städtebauliche Zielvorstellung wird mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 210 unterstützt. Das Plangebiet erfüllt als Arrondierungsfläche zwischen vorhandenen Wohngebieten die Voraussetzungen hierfür. Ziel der konkreten Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein gut erschlossenes, den aktuellen Ansprüchen entsprechendes Wohnbaugebiet zu schaffen.

INHALTE DER PLANUNG

Der Projektentwickler sieht eine lockere Bebauung in Form von 9 freistehenden Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus im Stadt villenstil, d. h. mit quadratischem Grundriss, zwei Geschossen und einem flachgeneigten Zeltdach vor, nach dem z. Zt. eine besondere Nachfrage besteht. Die Baufläche wird durch einen öffentlichen Wohnweg erschlossen, der vom alten Hellweg abzweigt und als Sackgasse ausgebildet ist. Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen empfiehlt der Gutachter gleichwertig entweder aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Schallschutzwand oder passive Lärmschutzmaßnahmen durch Dämmung der den Verkehrsflächen zugewandten Hausfassaden und Fenster, wobei jedoch für die Freibereiche (Balkone, Terrassen) eine Erhöhung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 3 dB(A) hingenommen werden muss. Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen soll auf den Bau einer Lärmschutzwand verzichtet werden, so dass im Bebauungsplan die empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt und die geringfügigen Erhöhungen der Lärmwerte in den Freibereichen toleriert werden.

Für die Niederschlagswasserableitung wurde ein Konzept entwickelt, das einen vorhandenen Regenwasserkanal unterhalb des Neuen Hellwegs mitnutzt, um das Wasser ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Für die Vegetation, die für die Neubebauung gerodet werden musste, werden Ersatzpflanzungen im Plangebiet vorgenommen.

Darüber hinaus enthält der Plan noch gestalterische Vorgaben für die Dächer und die unbebauten Flächen.

VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Vom Neubaugebiet gehen keine erheblichen Emissionen auf die Umgebung aus. Aufgrund der geringen Anzahl von Wohneinheiten wird der zusätzliche Kfz-Verkehr lediglich einen geringen Umfang ausmachen. Die Lage der Erschließungsstraße führt nicht zu Belästigungen der umliegenden Wohnbebauung. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist aus Klimaschutzgründen erwünscht und wird durch die Festsetzungen nicht eingeschränkt. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes oder einer Verbandsgrünfläche. Insgesamt werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes nicht erheblich beeinträchtigt

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BAUGB

Der vorliegende Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und von einer frühzeitigen Unterrichtung der Bürger und der Beteiligung der Behörden nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen. Auch die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB kommen nicht zur Anwendung.

SOLARENERGETISCHE PRÜFUNG DES STÄDTEBAULICHEN ENTWURFS

Die solarenergetische Prüfung ergab eine insgesamt sehr gute Ausrichtung der geplanten Gebäude zur Sonne. Die Verringerung des solarenergetischen Potenzials durch Verschattung durch vorhandene oder zu pflanzende Bäume liegt bei unter 4%, durch die Topographie bei unter 1%. Die gegenseitige Verschattung der bestehenden und geplanten Bebauung untereinander schwankt zwischen 3,1 und 14,5%. Dies ist im Rahmen einer Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage zu tolerieren. Der Durchschnittswert liegt bei 8,7%, also deutlich im positiven Bereich, weshalb keine Veranlassung zu einer Optimierung des Entwurfs in solar-energetischer Hinsicht besteht.

WEITERE VORGEHENSWEISE

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs soll im März 2013 stattfinden. Angestrebt wird der Satzungsbeschluss im 2. Halbjahr 2013.

ANLAGEN

- Anlage 1: Übersichtsskizze
- Anlage 2: Bebauungsplan i. d. F. zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit textlichen Festsetzungen
- Anlage 3: Begründung i. d. F. zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Anlage 4: Geotechnischer Bericht
- Anlage 5: Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- Anlage 6: Lärmschutzgutachten

Hinweis: Die Anlagen 4 bis 6 sind im Sitzungsdienst "MoreRubin" einsehbar. Sie werden wegen ihres Umfangs der Druckausgabe dieser Vorlage nicht zugefügt.

12	62	EUV
gez.	gez.	gez.