

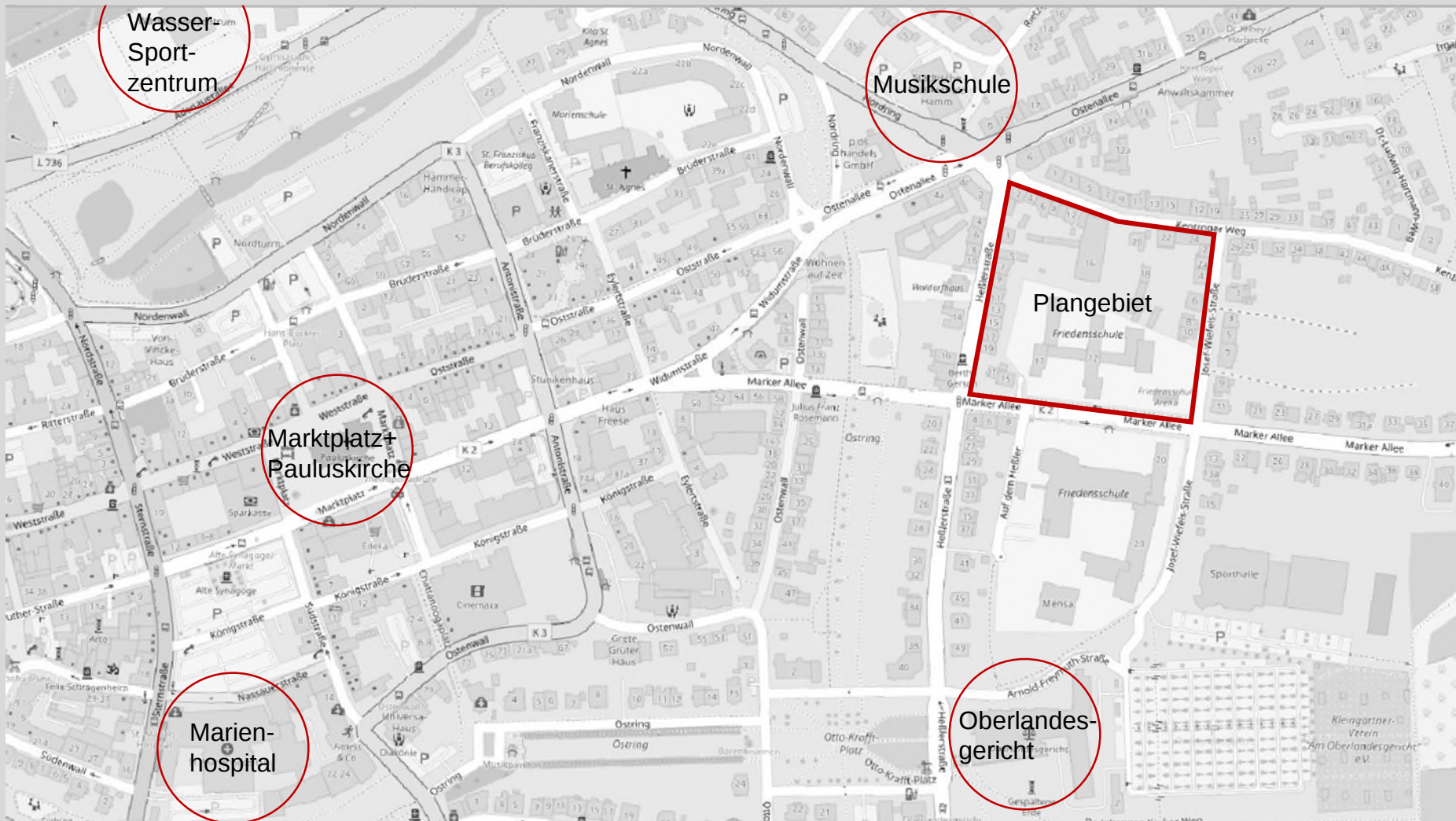


Bebauungsplan Nr. 01.156

**- Kentroper Weg /
Heßlerstraße -**

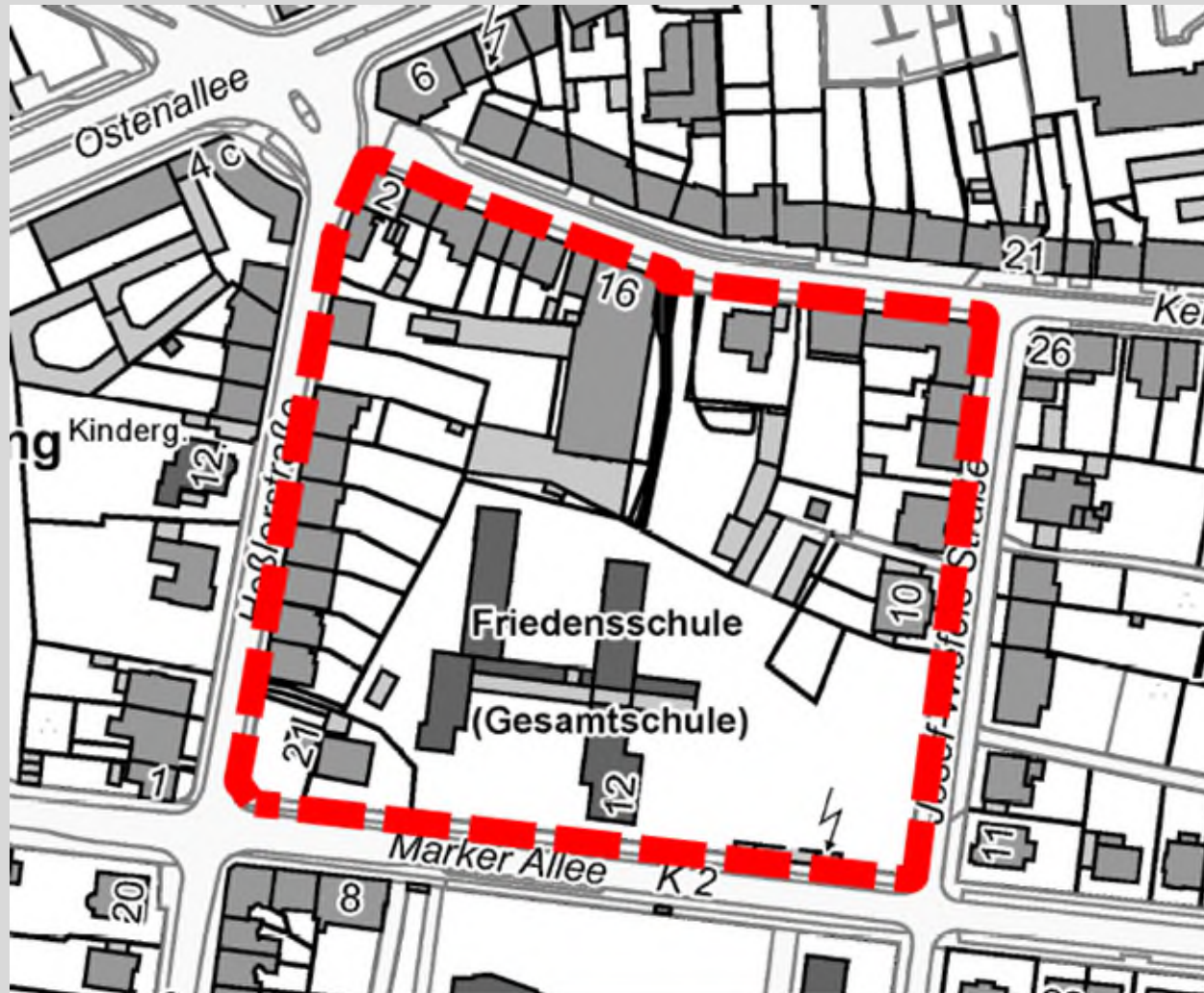
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung -

1. Räumliche Einordnung des Plangebietes
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP)
3. Derzeit geltendes Planungsrecht (Baugebietsplan)
4. Ziele der Planung
5. Geltendes Planungsrecht
6. Übersicht der Geltungsbereiche (Bebauungsplan | städtebaulicher Entwurf)
7. Städtebauliche Entwürfe zum Baublockinnenbereich



- Quartier und Entwicklungsflächen mit hoher Lagegunst
- Innenstadttrandlage
- Nahegelegene Infrastruktureinrichtungen

Räumliche Einordnung



Plangebiet zwischen

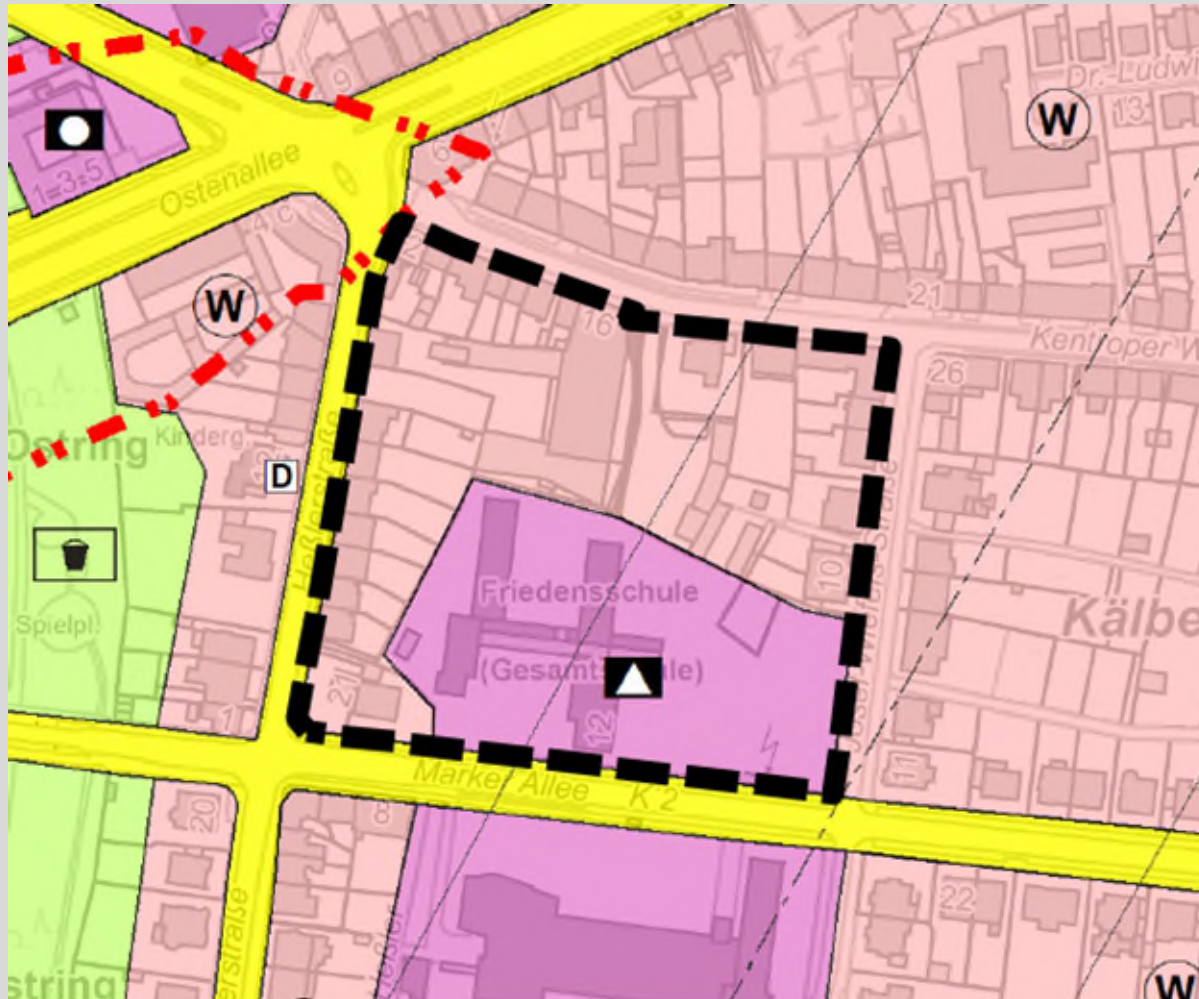
- der Heßlerstraße im Westen
- dem Kentroper Weg im Norden
- der Josef-Wiefels-Straße im Osten
- und der Marker Allee im Süden

Größe: ca. 26.000 m²

**Räumliche
Einordnung**



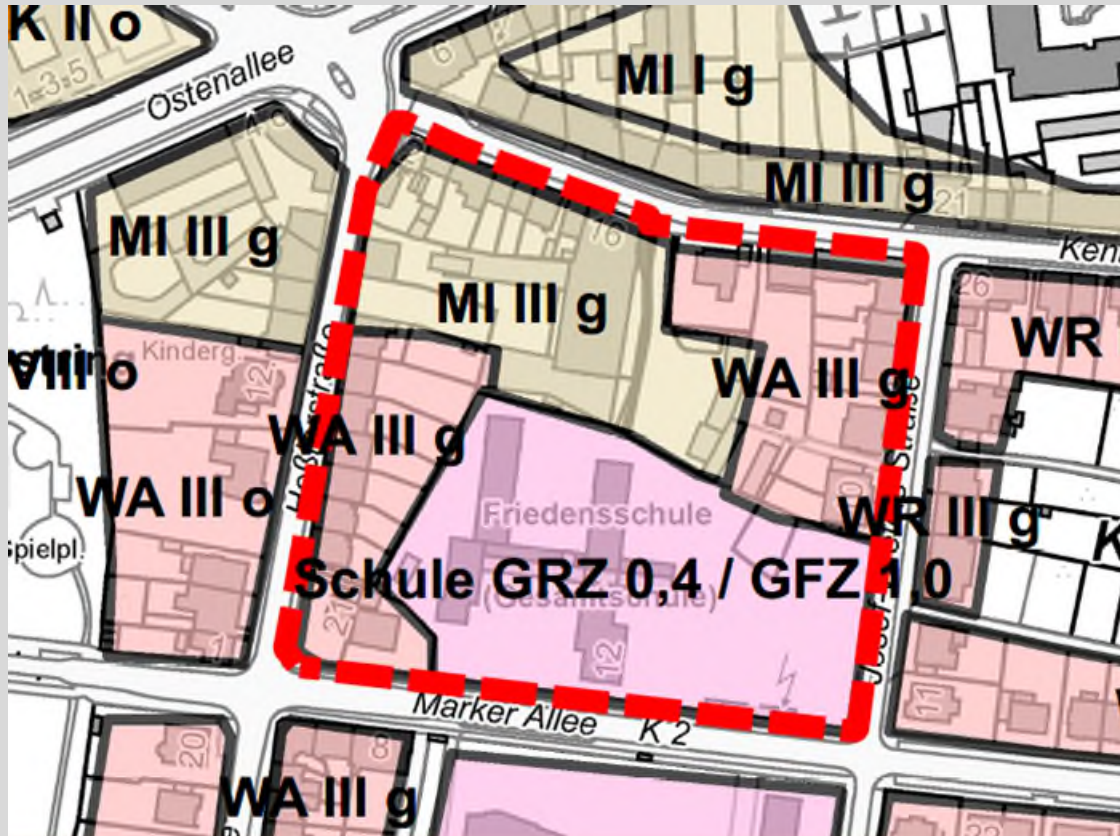
Räumliche
Einordnung



Darstellung des wirksamen FNP

- Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen und Einrichtungen für Bildung und Forschung“
 - Wohnbaufläche
- ➔ Die geplante Bebauungsplan kann aus dem FNP entwickelt /abgeleitet werden

**Auszug aus dem
Flächen-
nutzungsplan
(FNP)**



Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Die planungsrechtliche Beurteilung von potenziellen Bauvorhaben erfolgt auf Grundlage

- des wirksamen **Baugebietsplanes** (BauNVO 1968):
Festlegung der Nutzung und Geschossigkeiten
 - Schule (GRZ 0,4 und GFZ 1,0)
 - ein Mischgebiet (MI) und
 - ein allgemeines Wohngebiet (WA)
 - jeweils mit einer geschlossenen Bauweise und drei Vollgeschossen
- i.V.m **§ 34 BauGB**
 - ein Bauvorhaben muss („sich einfügen“)

➔ Eine bauliche Nutzung des Innenbereiches ist auf dieser planungsrechtlichen Grundlage nicht möglich.
Es besteht das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes

**Derzeit geltendes
Planungsrecht**
(Baugebietsplan +
§ 34 BauGB)

Maßgebliche Zielsetzung

- Die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Realisierung einer bedarfsgerechten innenstadtnahen Wohnbebauung
- Die Anpassung des Planungsrechtes an die vorhanden und zukünftigen Nutzungen
- Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung für den Baublock
- Nachfragegerechte bauliche Entwicklung des Blockinnenbereich
- Sicherung der bestehenden (straßenbegleitenden) Wohnbebauung
- Sicherung des Schulstandortes

Ziel der Planung



Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 01.156
- Kentroper Weg / Heßlerstraße -

Bereich der (städte-)baulichen
Entwicklung (Blockinnenbereich)

Übersicht der
Geltungs-
bereiche

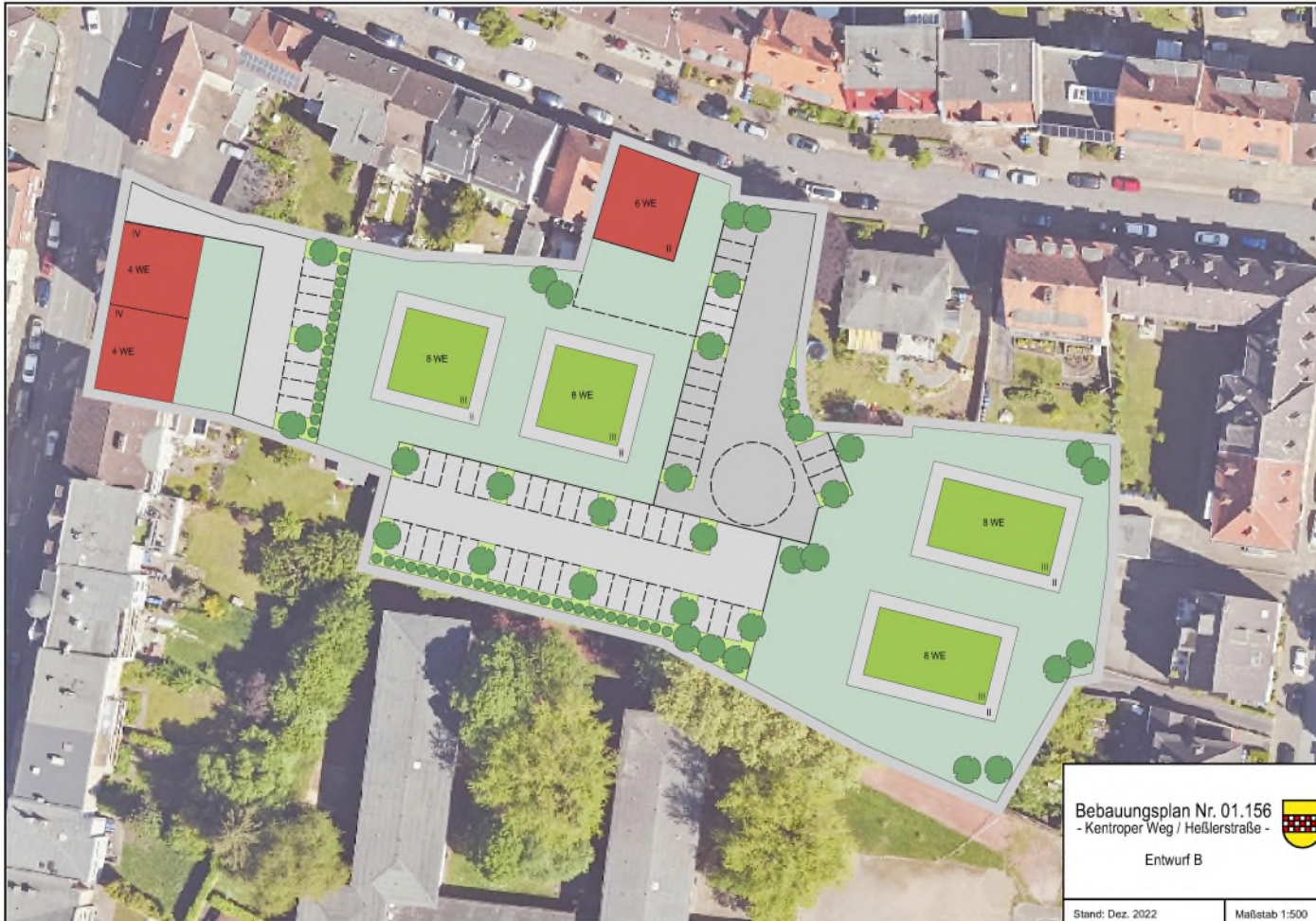


Kennndaten

- Anzahl der Wohneinheiten: 42 *
- Anzahl der Vollgeschosse
 - An der Heßlerstraße: IV
 - Am Kentroper Weg: II
 - Im Blockinnenbereich: II plus Staffelgeschoss
- Ruhender Verkehr:
 - Zentrale Stellplatzanlage mit öffentlichen Stellplätzen
 - Zentrale private Sammelstellplatzanlage

* Die Anzahl der Wohneinheiten beruht auf Annahmen und ist als Orientierungswert zu verstehen

Städtebaulicher Entwurf A



Kennndaten

- Anzahl der Wohneinheiten: 46 *
- Anzahl der Vollgeschosse
 - An der Heßlerstraße: IV
 - Am Kentroper Weg: II
 - Im Blockinnenbereich: II plus Staffelgeschoss
- Ruhender Verkehr:
 - Zentrale Stellplatzanlage mit öffentlichen Stellplätzen
 - Zentrale private Sammelstellplatzanlage

* Die Anzahl der Wohneinheiten beruht auf Annahmen und ist als Orientierungswert zu verstehen

**Städtebaulicher
Entwurf
B**



Kennndaten

- Anzahl der Wohneinheiten: 54 *
- Anzahl der Vollgeschosse
 - An der Heßlerstraße: IV
 - Am Kentroper Weg: II
 - Im Blockinnenbereich: II plus Staffelgeschoss
- Ruhender Verkehr:
 - Zentrale Stellplatzanlage mit öffentlichen Stellplätzen
 - Private Tiefgaragen

* Die Anzahl der Wohneinheiten beruht auf Annahmen und ist als Orientierungswert zu verstehen

**Städtebaulicher
Entwurf
C**

Erläuterungen finden Sie im Begleittext.

Bestehen weiterhin Fragen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Stadtplanungsamt im Technischen Rathaus (bei Fragen zum Planungsrecht)		
Marc Conrad	Raum A2.118	02381 – 17-4132
Sandra Baumann	Raum A2.116	02381 – 17-4163

Bautechnisches Bürgeramt im Technischen Rathaus (zu konkreten Bauvorhaben)		
Andrea Witt	Raum A0.006	02381 – 17-4337
Marion Hübner	Raum A0.005	02381 – 17-4336

Hinweis