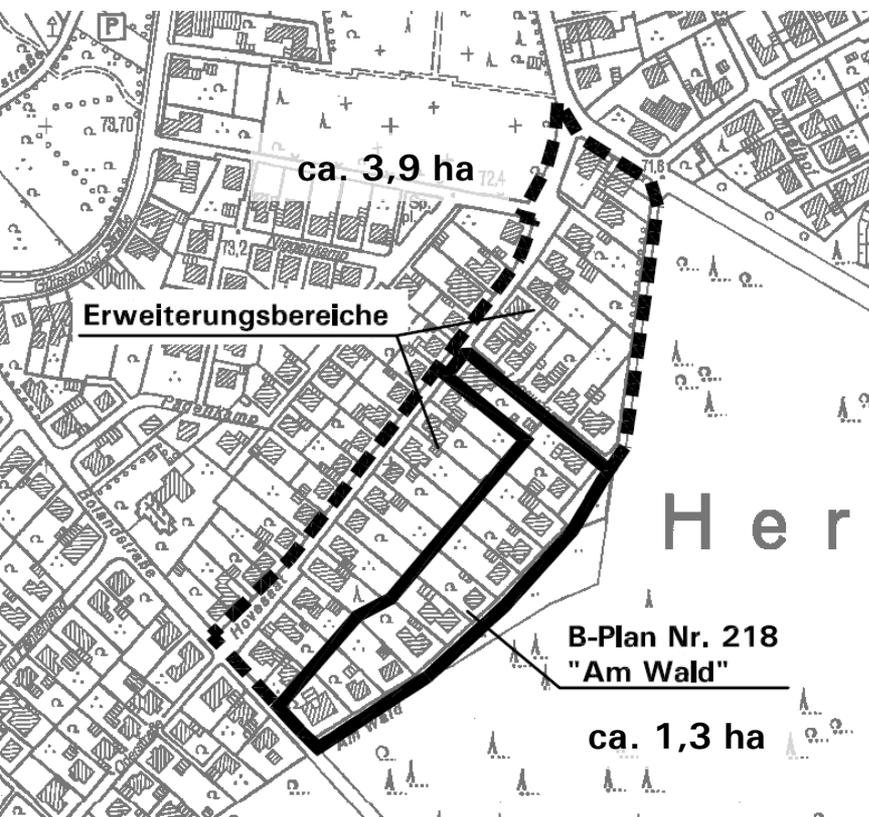




Bebauungsplan Nr. 218 „Am Wald“ - I. Änderung und Erweiterung

Bürgerversammlung am 07.01.2013



Wohnbaulandbedarfskonzept

Warum...?

- Beitrag zur Bewältigung der Folgen des demographischen Wandels

Welche Ziele...?

- Orientierungshilfe für zukunftsgerichtete Ausrichtung der kommunalen Wohnbaulandentwicklung
- Quantifizierung des Wohnbaulandbedarfs bis 2025
- Entwicklung von Baulandstrategien
- Ermittlung des weiteren Bedarfs an Neuausweisungen von Wohnbauland
- Stabile Nutzung und Entwicklung für gesamten Siedlungsbereich und Infrastruktur

Wohnbaulandbedarfskonzept

Welches Ergebnis...?

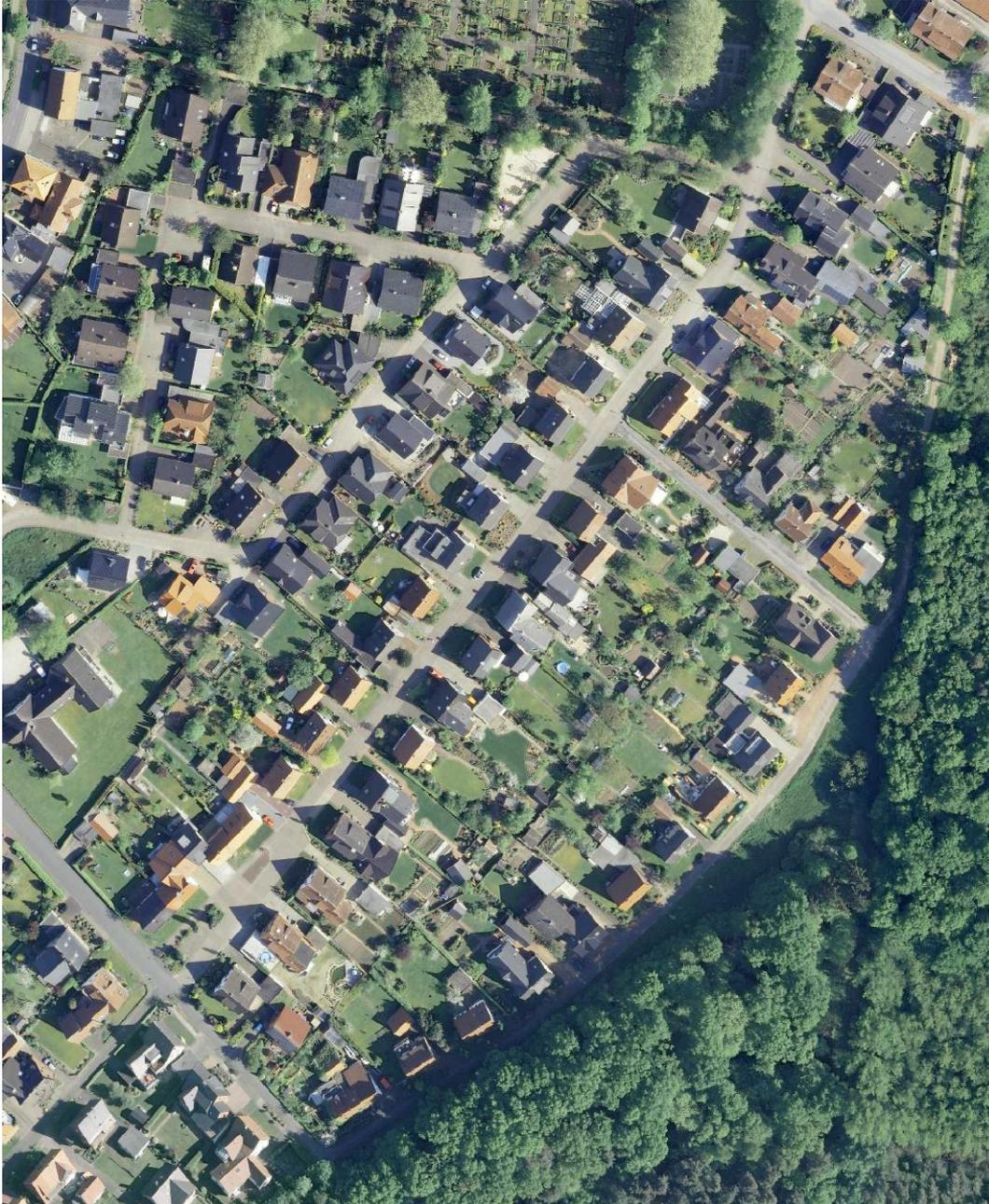
Dreiteilige Herangehensweise

- Nachnutzung von Altimmobilien
 - Nutzung von Baulücken und sonstigen flächenhaften Nachverdichtungspotenzialen
 - Bauland moderat ausweisen
- Flächenpotenziale der Innenentwicklung im gesamten Gemeindegebiet: 1,02 ha



- Baulücken
- Brach- und Konversionsflächen
- Nachverdichtung

**Auszug Karte 4a Wohnbaulandbedarfskonzept:
Potenziale der Innenentwicklung und Wohnbaulandreserven
(Universität Bonn/Professur für Städtebau und Bodenordnung, Januar 2010)**



Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Förderung der Innenentwicklung durch:

- Wiedernutzbarmachung von Flächen
- Nachverdichtung
- Andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Rahmenbedingungen:

- Möglich für die Aufstellung, Änderung und Erweiterung von Bebauungsplänen
- Größenbeschränkung für die zulässige Grundfläche, abgestuft in zwei Fälle

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

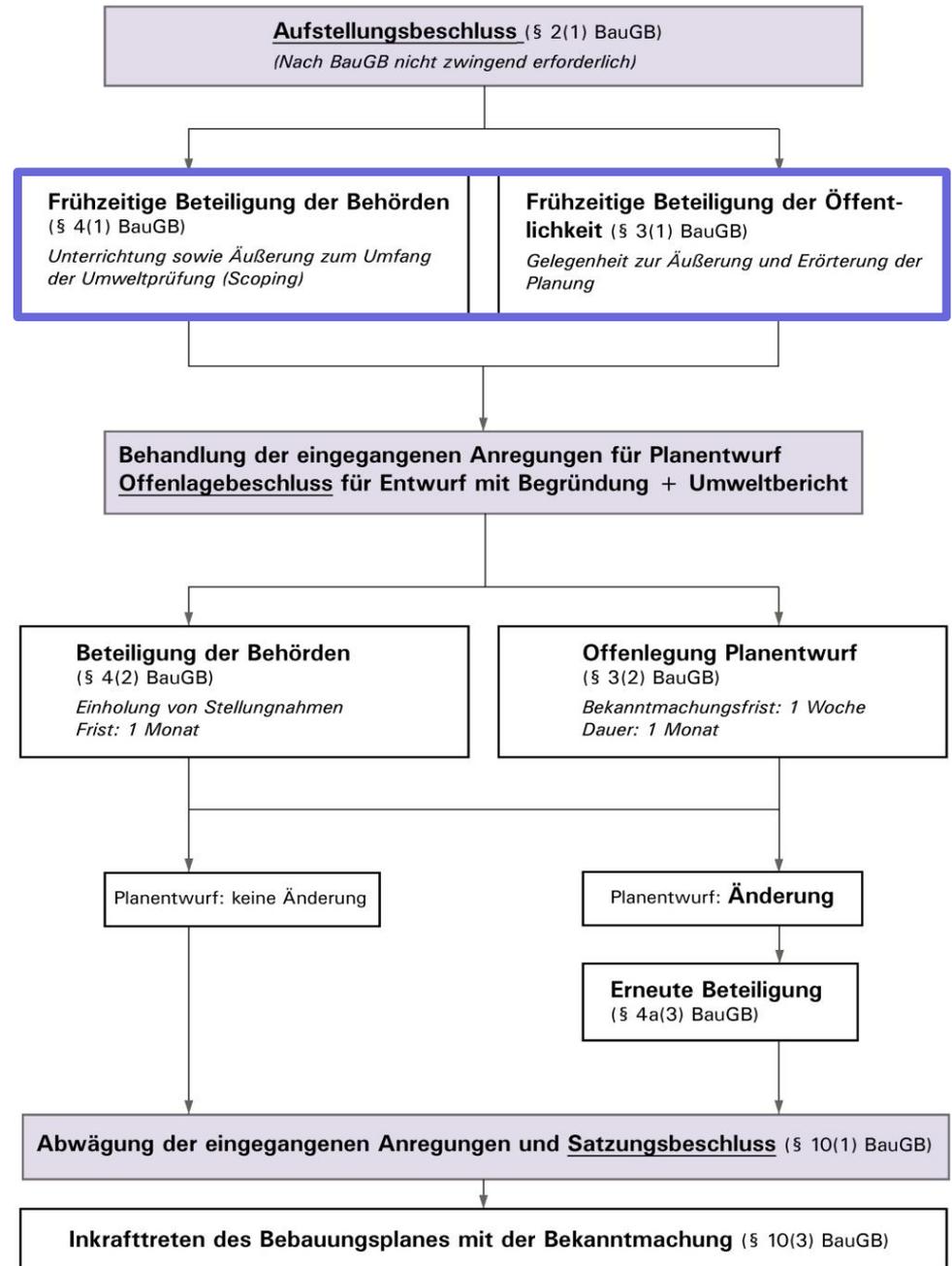
Verfahrensvereinfachungen:

- Verzicht auf frühzeitige Beteiligungsschritte möglich
→ hier werden sie jedoch durchgeführt
- Anstelle der Offenlage wahlweise Beteiligung der Betroffenen in angemessener Frist möglich
- Formale Umweltprüfung und Umweltbericht sind nicht erforderlich
- Berichtigung des FNP möglich
- Eingriff gilt als schon ausgeglichen im Verfahren nach § 13a Fall 1

Frühzeitige Beteiligung

§§ 3(1), 4(1) BauGB

- Möglichst frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden
- Sammlung von abwägungsrelevanten Materialien
- Kein Formerfordernis nach BauGB





Hovesaat



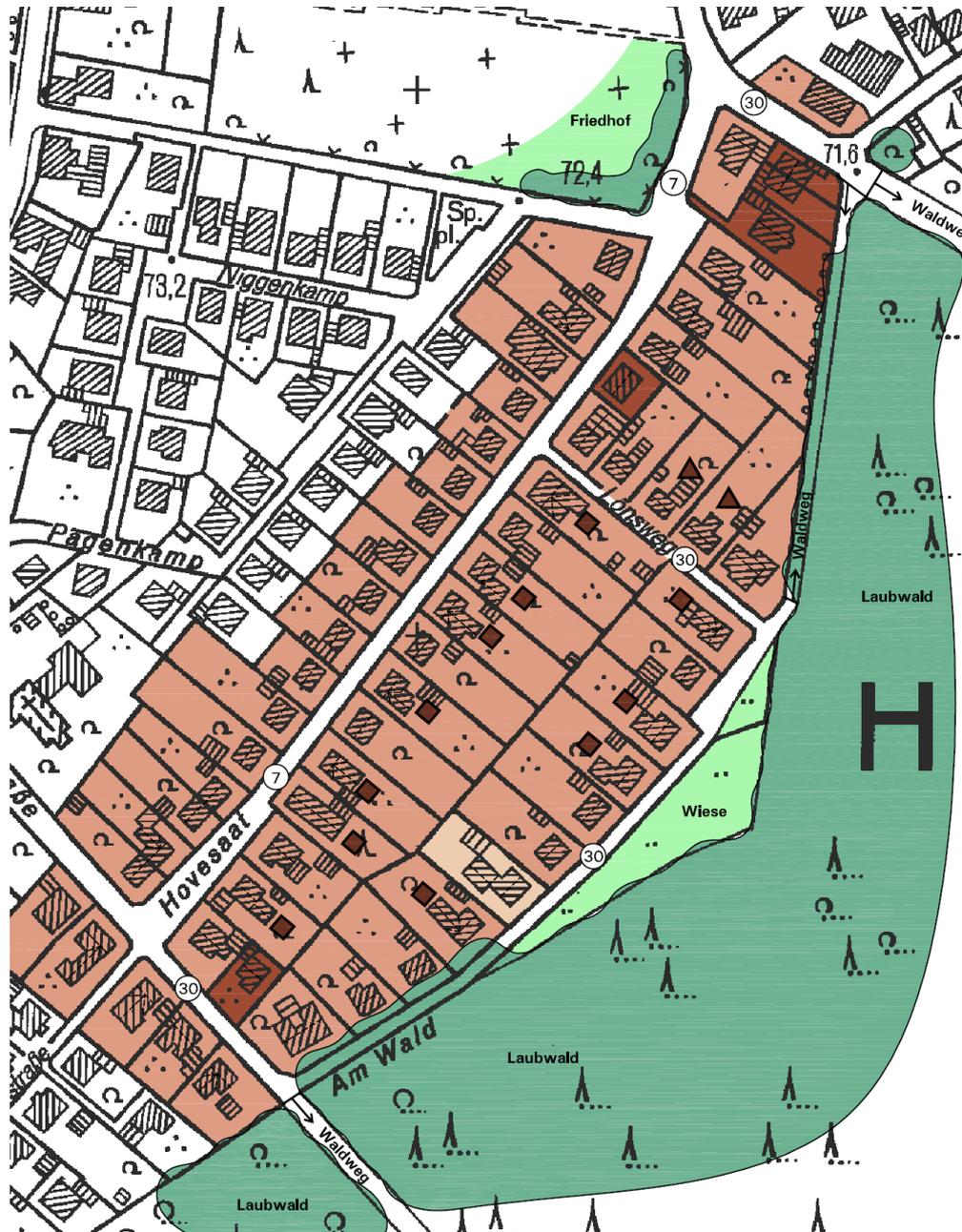
Hovesaat



Hovesaat



Am Wald



Siedlungshäuser 1950er Jahre

I + D, kleine Gauben
 SD 50° - 55°, rot + anthrazit
 TH 4,5 - 5,0 m
 FH 9,5 - 10,5 m
 Sockel
 heller Putz, roter Klinker
 1-2 WE

**Nachverdichtung durch Neubau
 Gebäudebestand 1990 - 2000er Jahre**

I + D
 SD 45°, rot + anthrazit
 TH ca. 4,5 m
 FH ca. 9,5 m
 roter Klinker
 1-2 WE

stark überformt

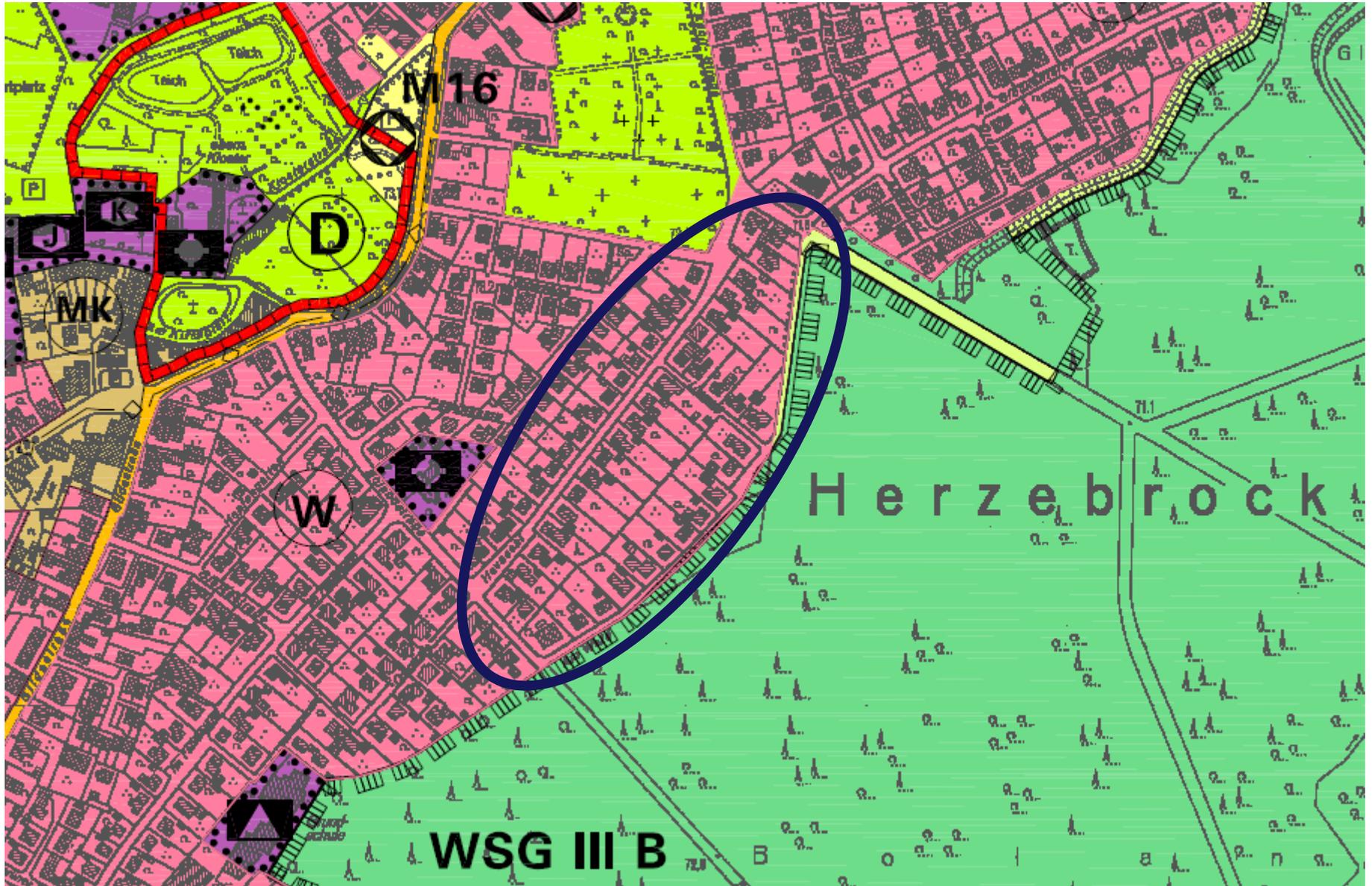
II
 SD 35°
 TH ca. 6,5 m
 FH ca. 10,5 m
 3 WE

Nachverdichtung durch Anbauten

nicht straßenraumwirksam
 I-II
 Zugang zum Garten

Leerstand

Bestehende Siedlungsstruktur
 (Stand Oktober 2012)



Auszug Flächennutzungsplan



Ziele

- Planerische Absicherung einer Nachverdichtung im baulichen Bestand
- Städtebauliche Ordnung der Weiterentwicklung

**Bebauungsplan Nr. 218 „Am Wald“
(Ursprungsplan, Rechtskraft Mai 1981)**



Am Wald



Lönsweg



Hovesaat



Am Wald



Am Wald



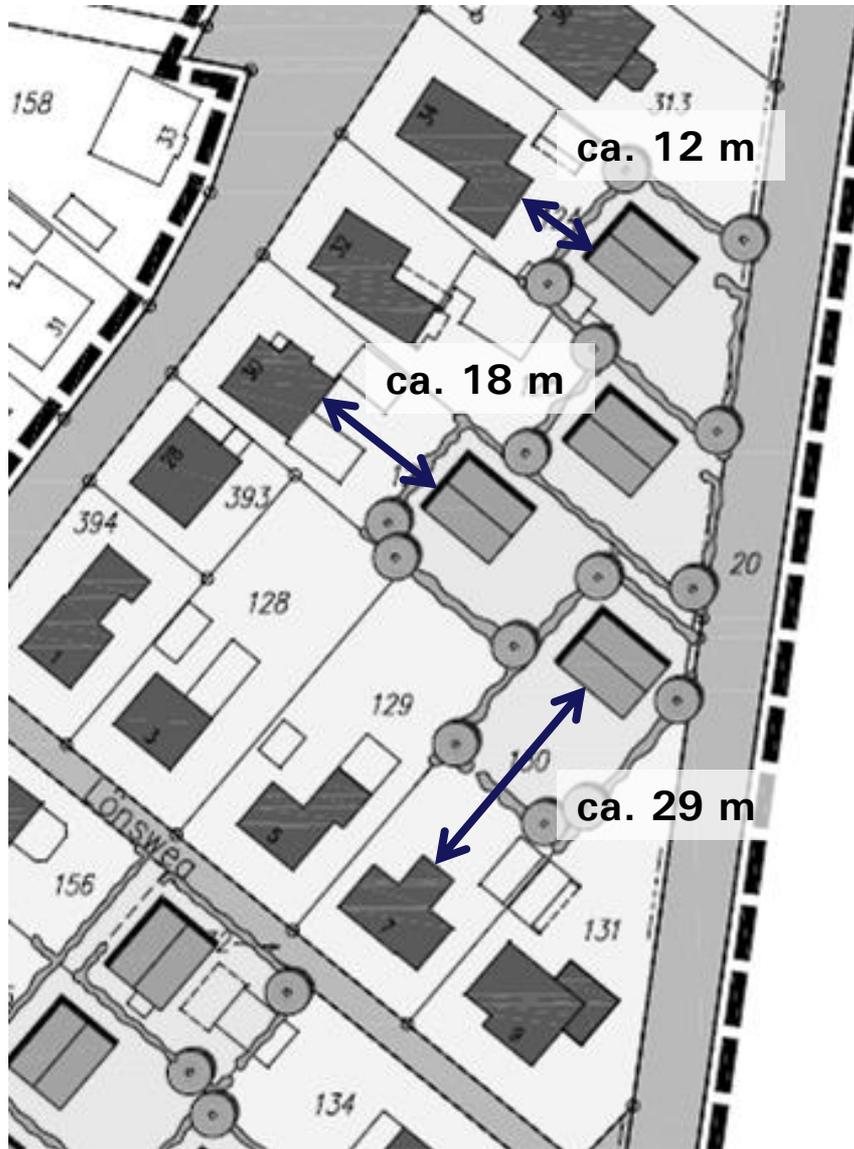
Am Wald



- Behutsame Nachverdichtung i.W. durch rückwärtige Neubebauung ermöglichen
- In Teilbereichen Weiterentwicklung durch An- und Umbau steuern
- Option für ca. 19 Einfamilienhäuser
- Grundstückgröße: ca. 450 m² - 550 m²
- Abstand zur Altbebauung: ca. 15 m - 20 m



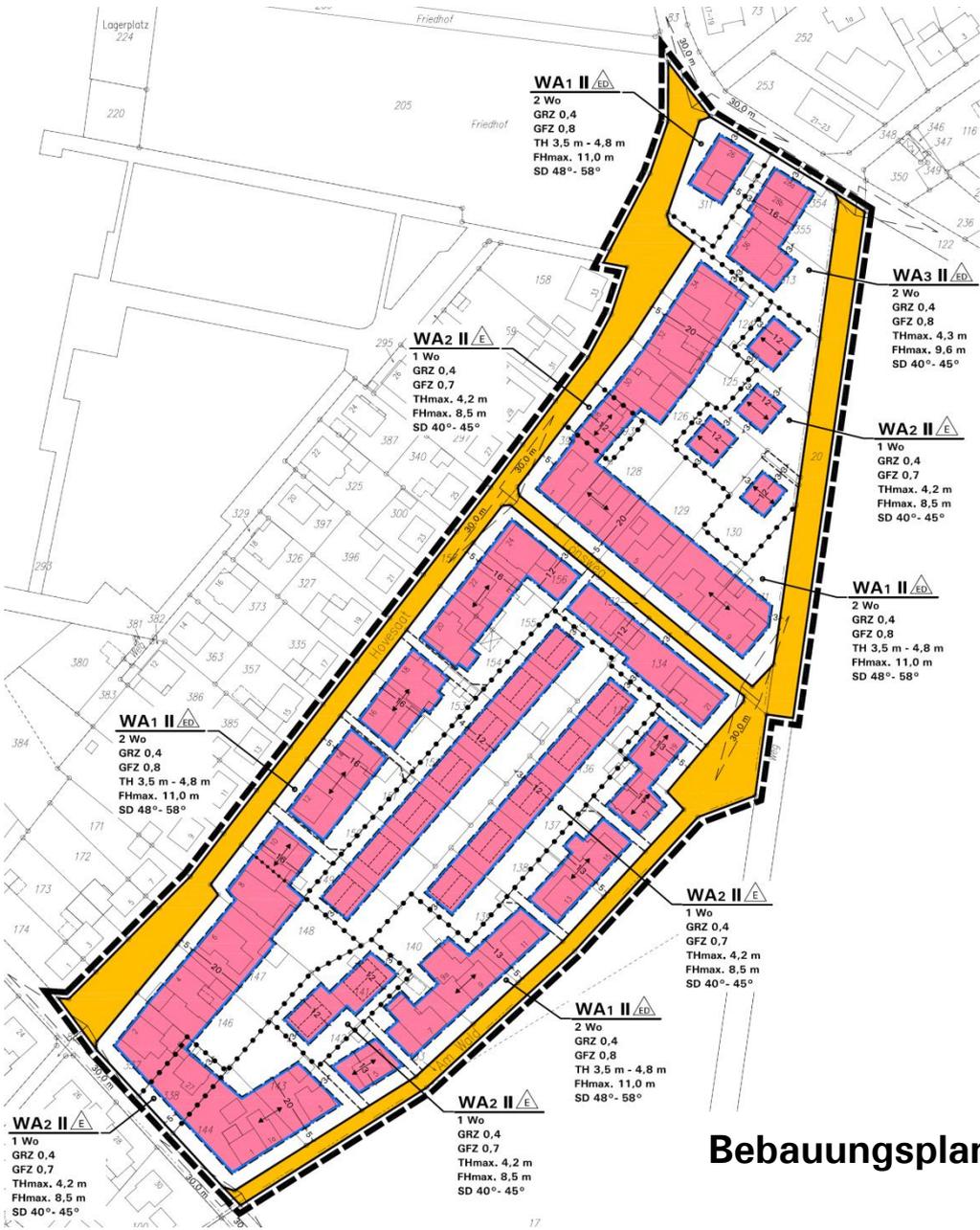
Abstand zwischen den Gebäuden



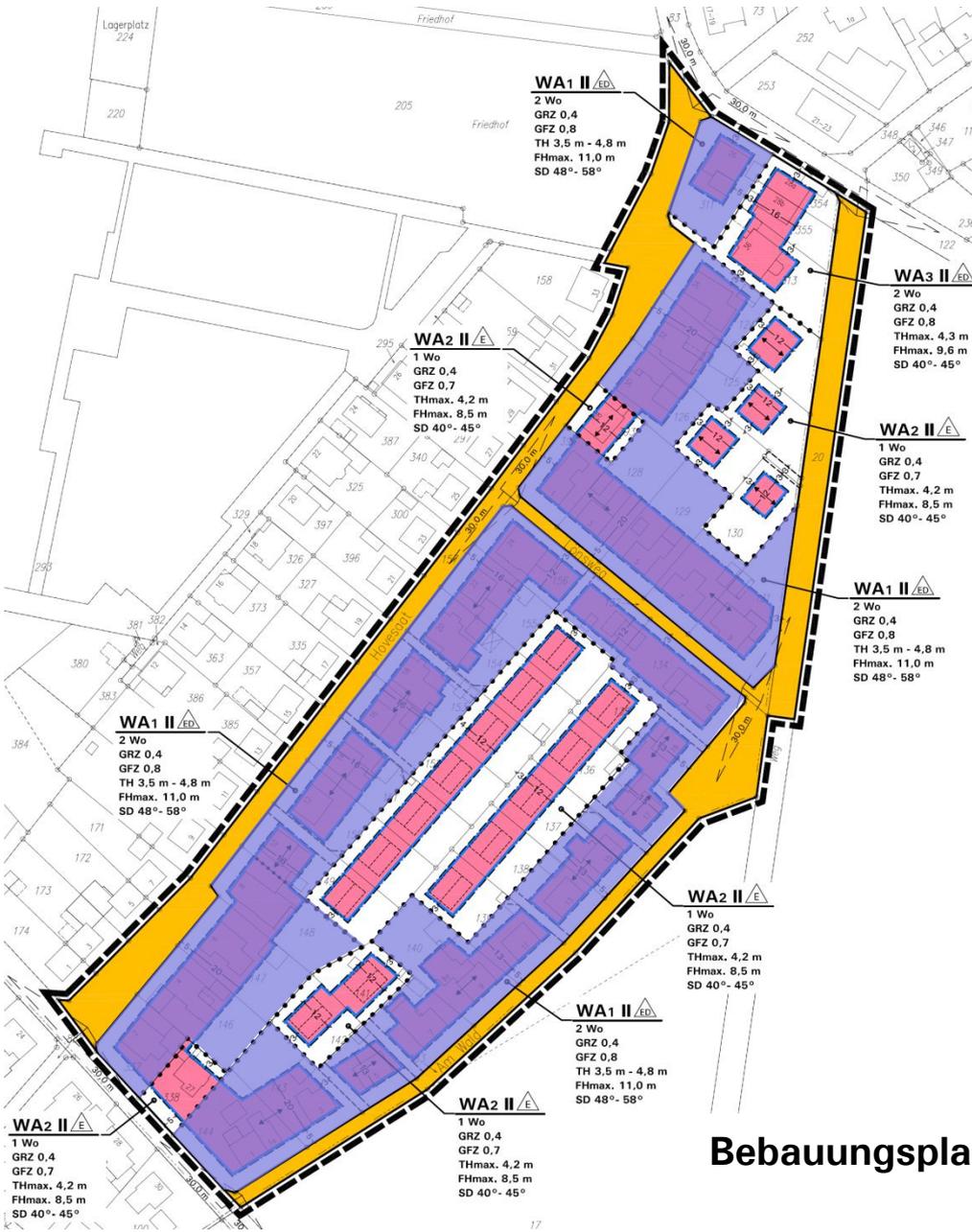
Abstand zwischen den Gebäuden

Planungsziele

- Überprüfung der Festsetzungen des Ursprungsplans und Anpassung an aktuelle Rahmenbedingungen
- Überplanung des Reinen Wohngebiets und der Wohngebiete nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) als Allgemeines Wohngebiet
- Aufzeigen behutsamer Nachverdichtungsmöglichkeiten
- Überprüfung festgesetzter überbaubarer Flächen und Festlegung von neuen Baufeldern
- Regelungen zum Erhalt gestalterisch einheitlicher Straßenzüge



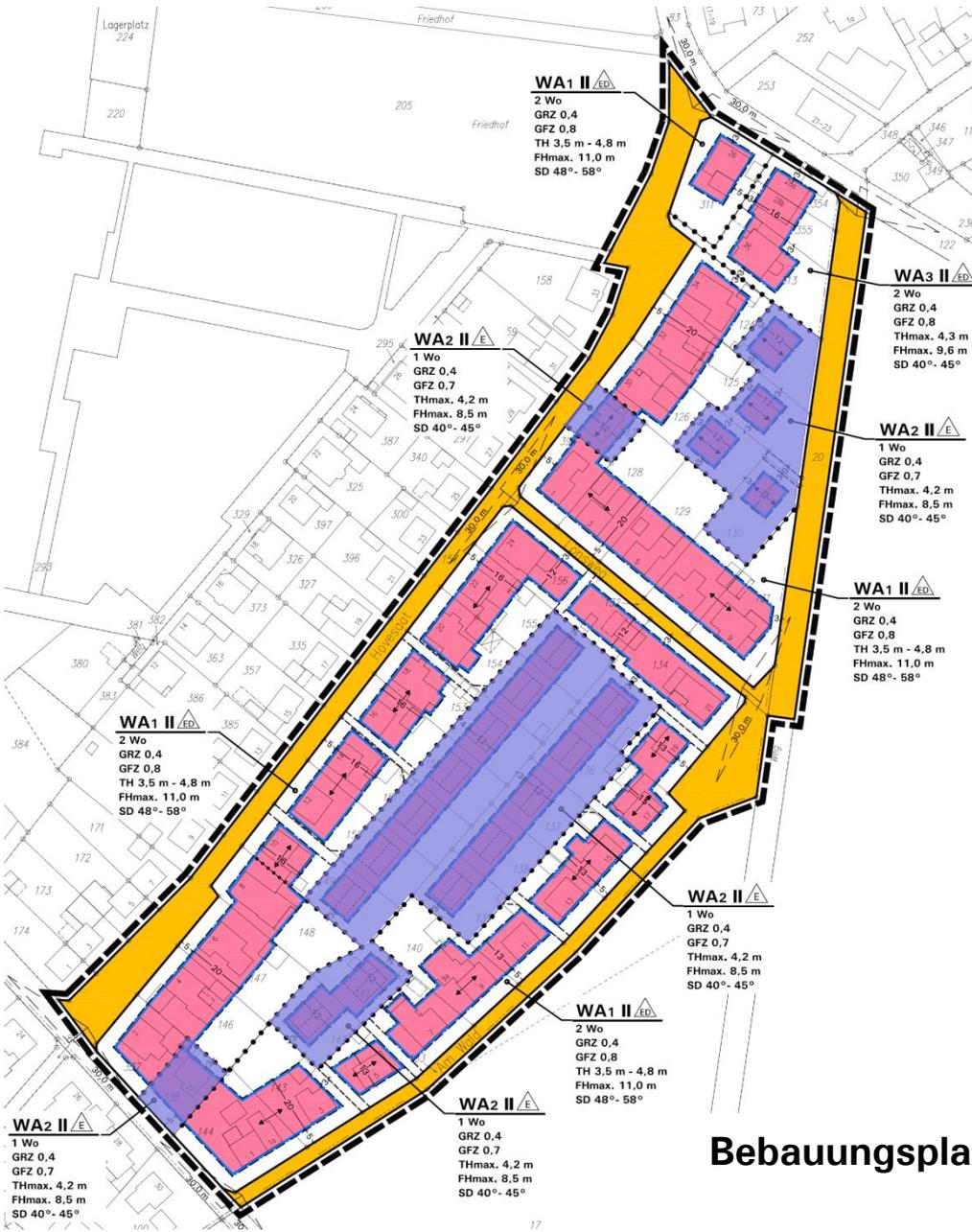
Bebauungsplan Nr. 218 „Am Wald“ – I. Änderung und Erweiterung (Vorentwurf, Januar 2013)



WA1

- 2 WO
- GRZ 0,4
- GFZ 0,8
- TH 3,5 m – 4,8 m
- FHmax. 11,0 m
- SD 48° - 58°

Bebauungsplan Nr. 218 „Am Wald“ – I. Änderung und Erweiterung (Vorentwurf, Januar 2013)

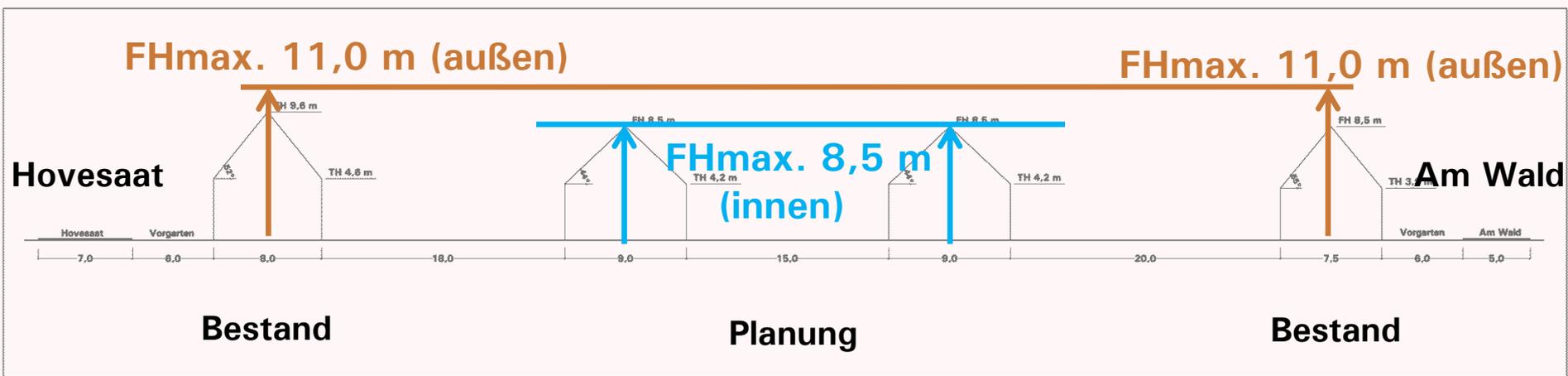


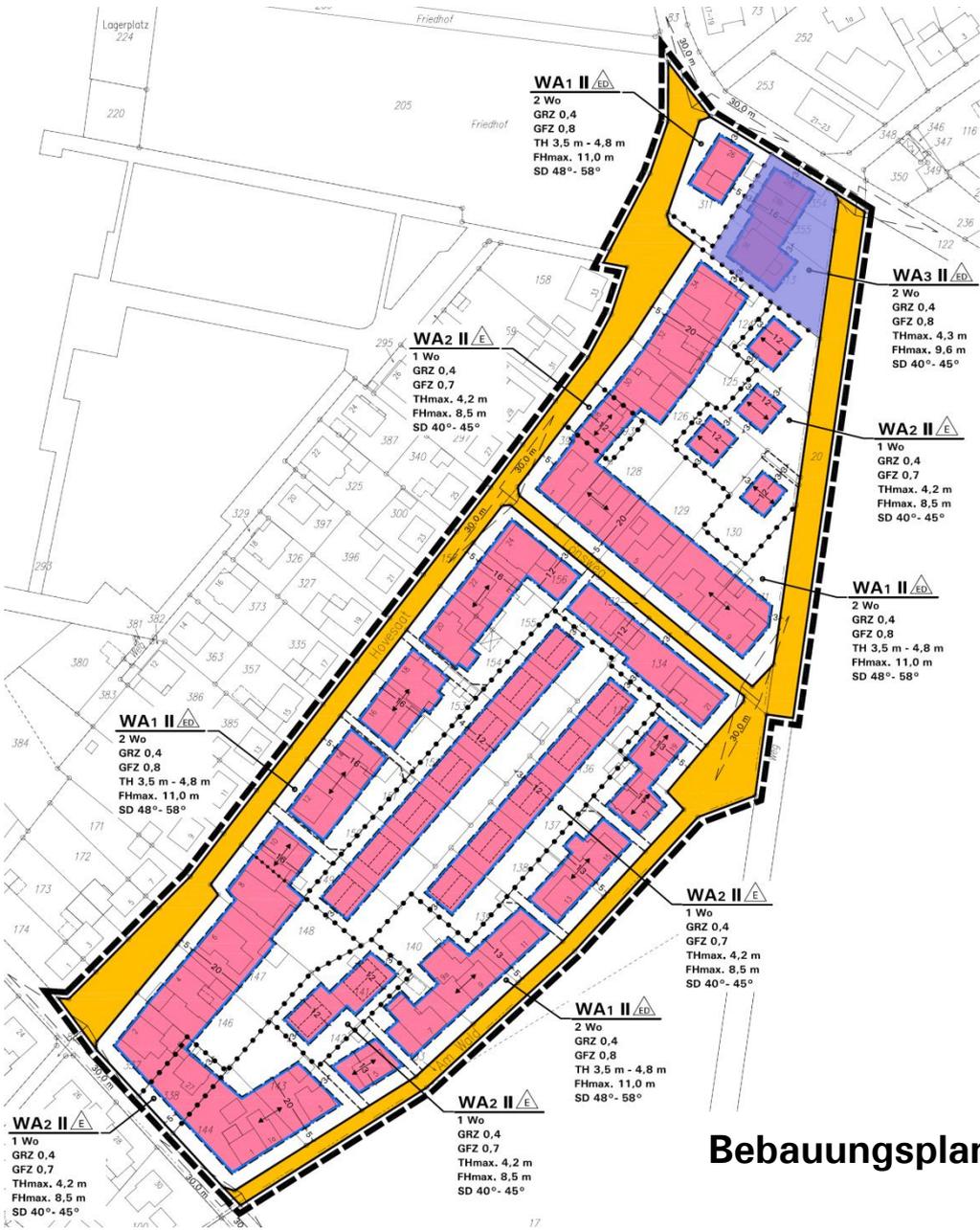
WA2

- 1 WO
(+ ausnahmsweise Einliegerwohnung)
- GRZ 0,4
- GFZ 0,7
- THmax. 4,2 m
- FHmax. 8,5 m
- SD 40° - 45°

Bebauungsplan Nr. 218 „Am Wald“ – I. Änderung und Erweiterung (Vorentwurf, Januar 2013)

Geplante abgestufte Höhenentwicklung (Systemschnitt)





WA3

- 2 WO
- GRZ 0,4
- GFZ 0,8
- THmax. 4,3 m
- FHmax. 9,6 m
- SD 40° - 45°

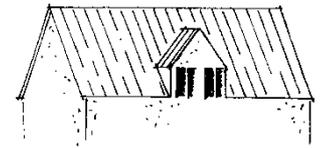
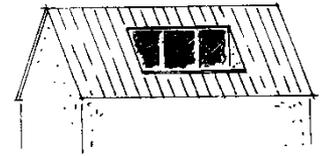
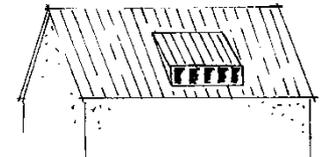
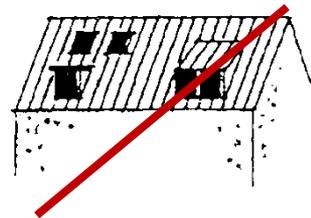
Bebauungsplan Nr. 218 „Am Wald“ – I. Änderung und Erweiterung (Vorentwurf, Januar 2013)

Vorgaben Dachaufbauten und -einschnitten

- Nur in einer Geschossebene zulässig
- Im Spitzbodenbereich unzulässig
- Gesamtlänge max. 50 % der Trauflänge
- Abstand vom Ortgang: mindestens 1,5 m
- Firstoberkante Nebendächer unterhalb Oberkante Hauptfirst:
1,0 m im WA1
0,5 m im WA2, WA3



Negativbeispiel





Beispiel Nachverdichtung Danziger Straße (Ortsteil Herzebrock)

Ausblick

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
 gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3(1) BauGB:
08.01.2013 – 11.02.2013
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
 gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4(1) BauGB:
08.01.2013 – 11.02.2013
- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Planungsausschuss und Rat im März 2013**

