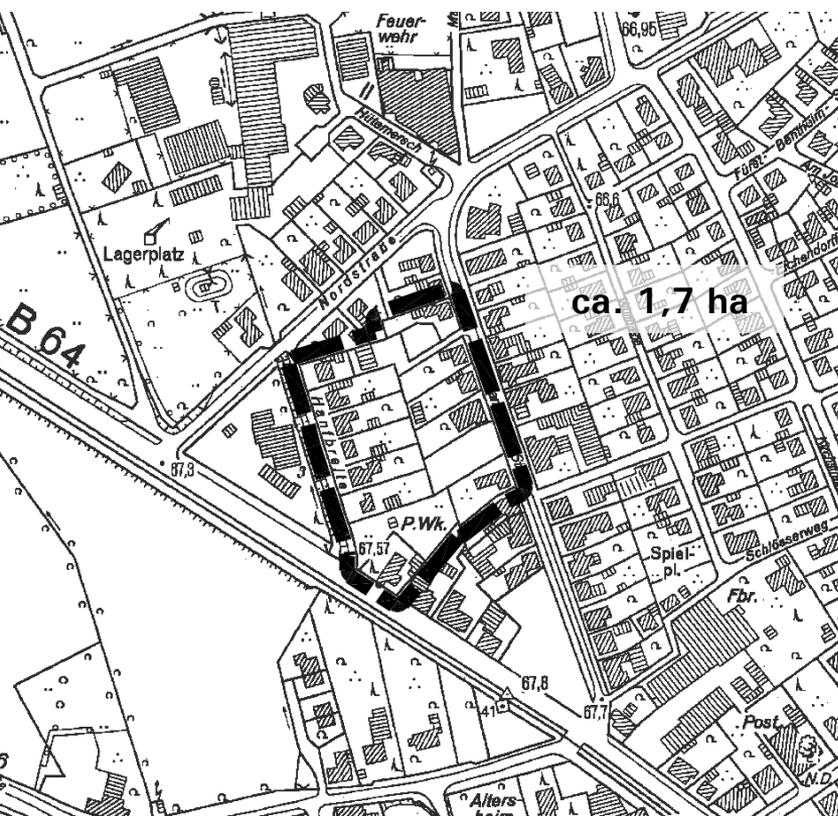




## Bebauungsplan Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“

Bürgerinformation am 14.01.2013



## Wohnbaulandbedarfskonzept

### Warum...?

- Beitrag zur Bewältigung der Folgen des demographischen Wandels

### Welche Ziele...?

- Orientierungshilfe für zukunftsgewandte 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



**Auszug Karte 4b 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

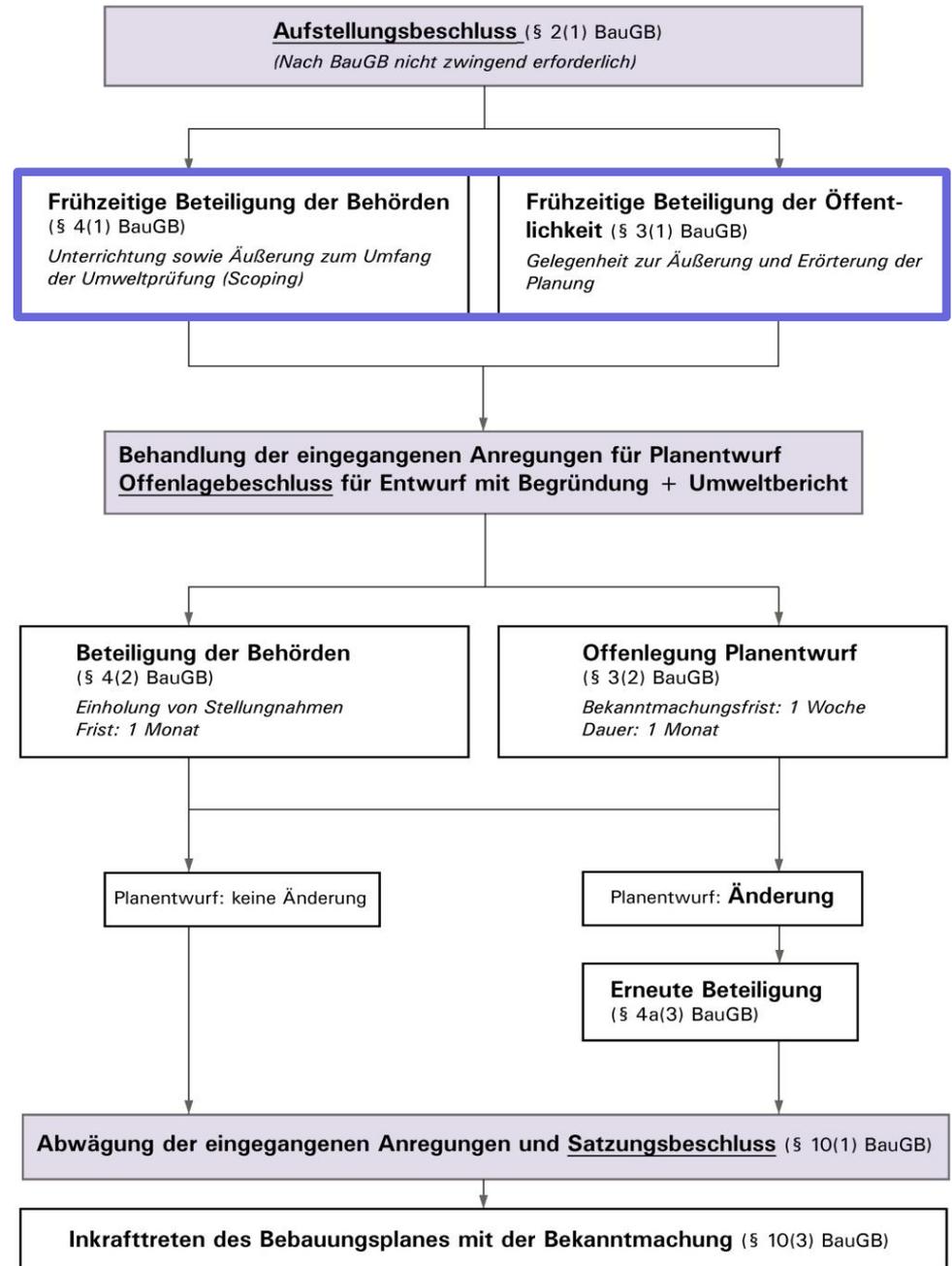
### Verfahrensvereinfachungen:

- 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 nicht erforderlich
- Berichtigung des FNP möglich
- Eingriff gilt als schon ausgeglichen im Verfahren nach § 13a BauGB  
Fall 1

# Frühzeitige Beteiligung

§ § 3(1), 4(1) BauGB

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





**Hanfbreite**



**Hanfbreite**



**Wassergewinnungsanlage**



**Beelener Straße (B 64)**



**Marienfelder Straße**



**Marienfelder Straße**



**Marienfelder Straße**

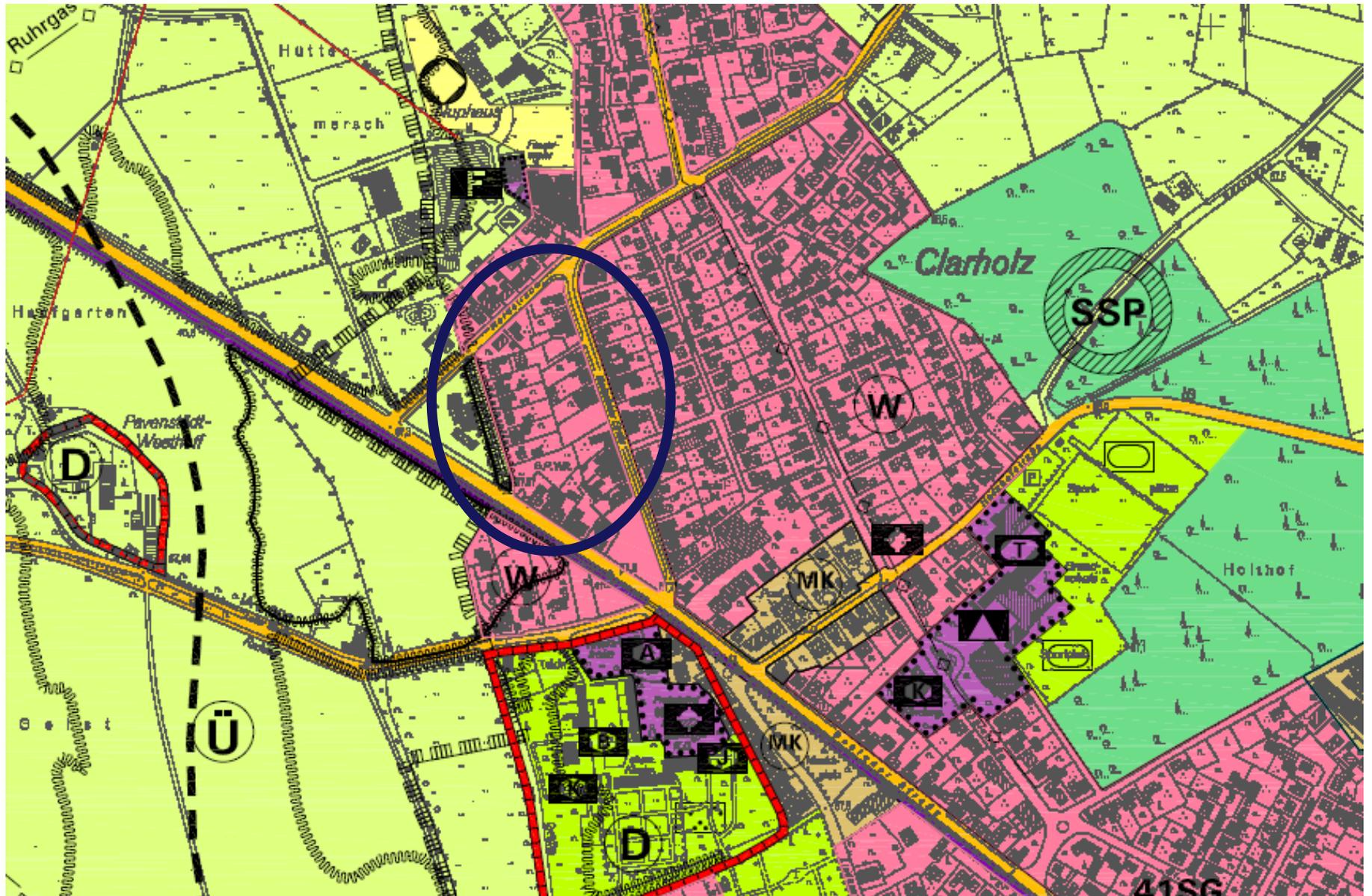


**Marienfelder Straße**



- Heterogener Gebäudebestand**  
 I-II + D, tlw. mit Gauben  
 SD/WD 30° - 50°, rot + anthrazit  
 TH ca. 5,0 m  
 FH ca. 10,0 m  
 heller Putz, roter Klinker
  
- Siedlungshäuser aus der Nachkriegszeit**  
 I-II + D, tlw. mit Gauben  
 SD/WD 45° - 52°, rot + anthrazit  
 TH ca. 4,0 m  
 FH ca. 9,0 m  
 heller Putz, roter Klinker  
 1-2 WE
  
- Gebäudebestand der 70/80er Jahre**  
 II + D  
 SD 30° - 35°  
 TH ca. 6,0 m  
 FH ca. 10,0 m  
 heller Putz, roter Klinker  
 2-3 WE
  
- Tankstelle/KFZ-Betrieb**  
 I, FD
  
- Straßenraumwirksame Anbauten**

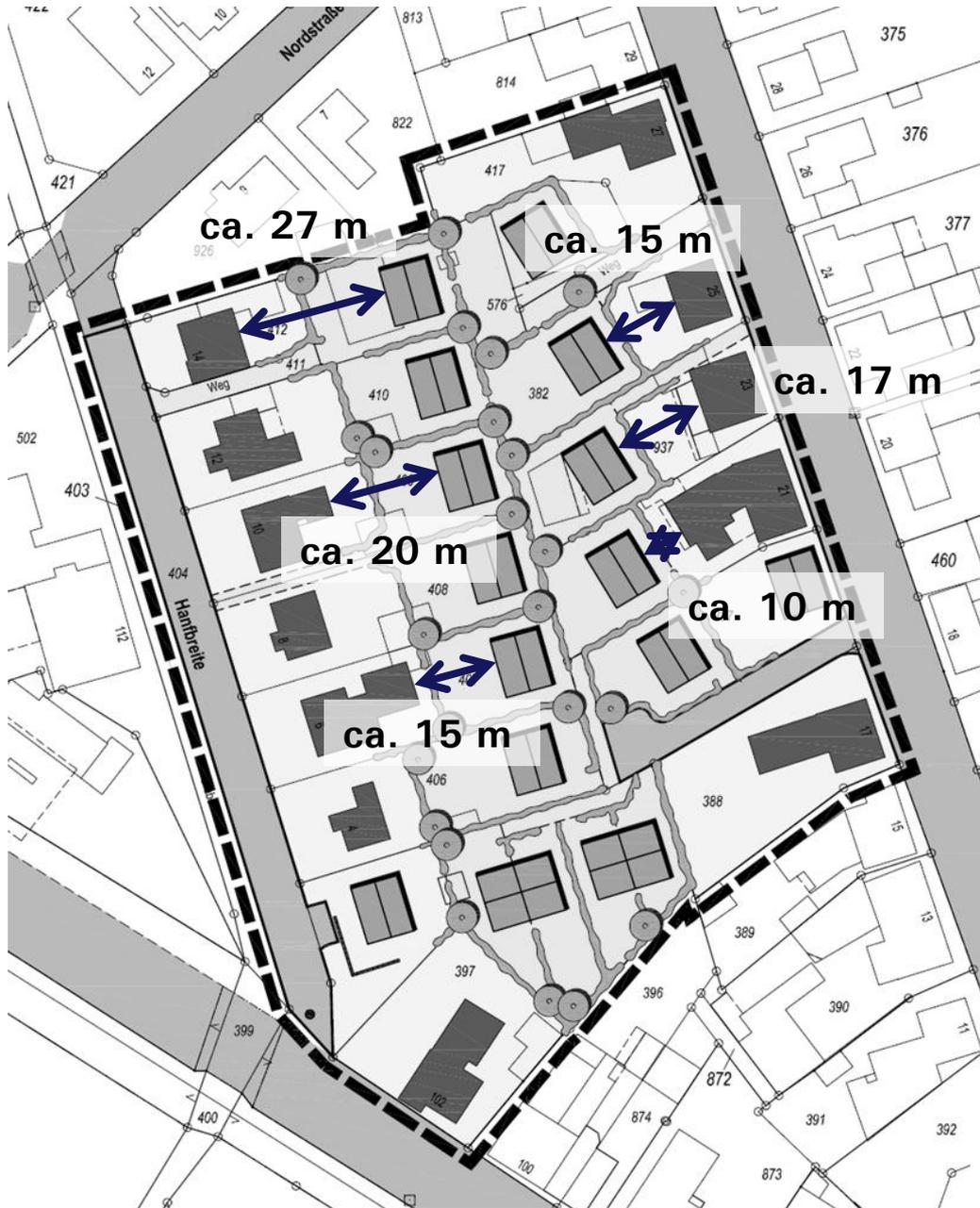
**Bestehende Siedlungsstruktur**  
(Stand Oktober 2012)



Auszug Flächennutzungsplan



- Behutsame Nachverdichtung i.W. durch rückwärtige Neubebauung ermöglichen
- In Teilbereichen Weiterentwicklung durch An- und Umbau steuern
- Option für ca. 13-14 Einfamilienhäuser und 2 Doppelhäuser
- Grundstückgröße: ca. 450 m<sup>2</sup> - 600 m<sup>2</sup>, DH ca. 250 m<sup>2</sup>
- Abstand zur Altbebauung: ca. 10 m - 27 m

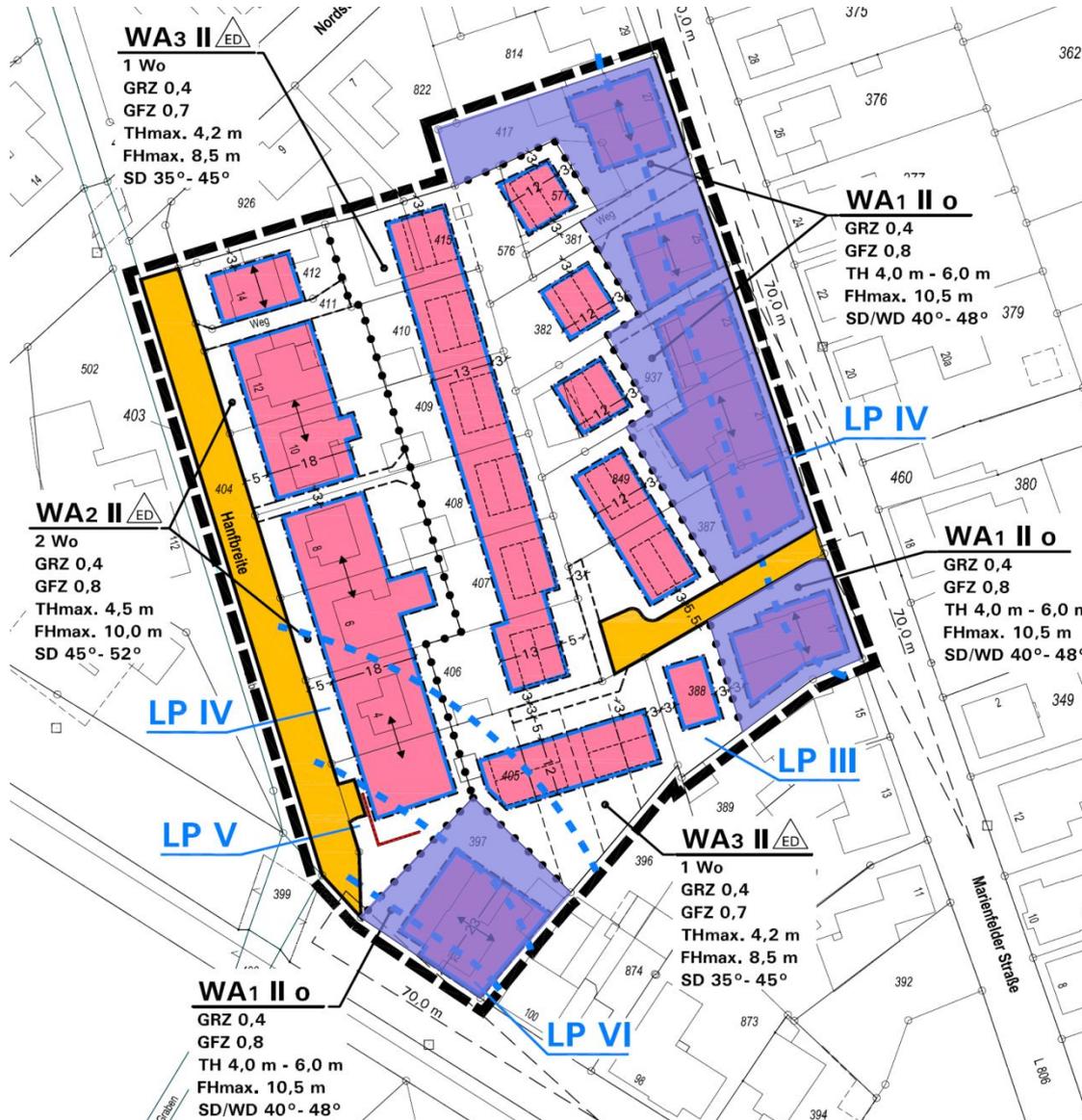


**Abstand zwischen den Gebäuden**

## Planungsziele

- Städtebaulich sinnvolle Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung
- Aufzeigen behutsamer Nachverdichtungsmöglichkeiten
- Sicherung des Bestands mit umfeldverträglichen Erweiterungsoptionen
- Prüfung und Festlegung überbaubarer Flächen und Festlegung von Baufeldern
- Regelungen zum Erhalt gestalterisch einheitlicher Straßenzüge

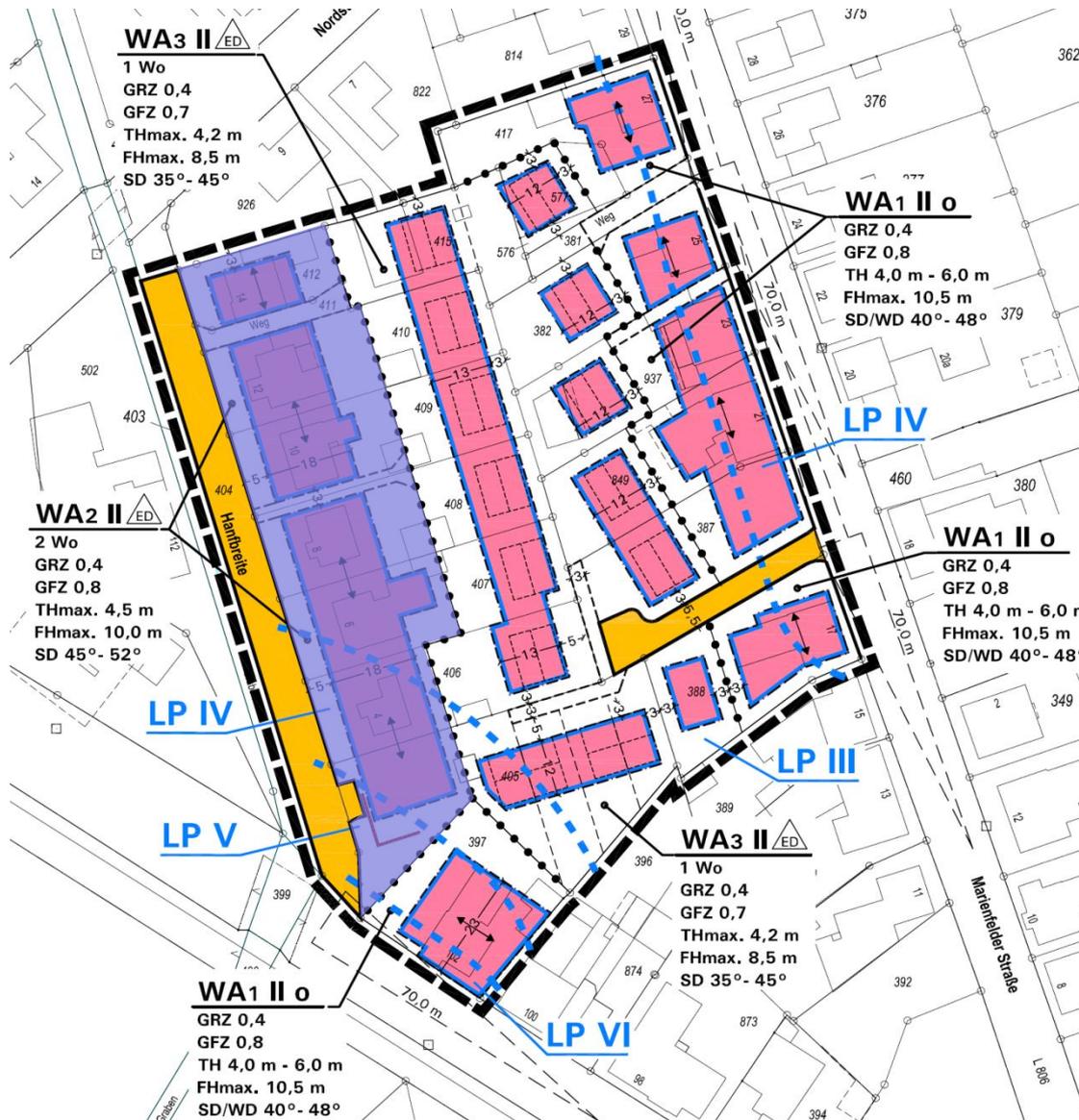




## WA1

- II-geschossig
- Offene Bauweise
- GRZ 0,4
- GFZ 0,8
- TH 4,0 m – 6,0 m
- FHmax. 10,5 m
- SD/WD 40° - 48°

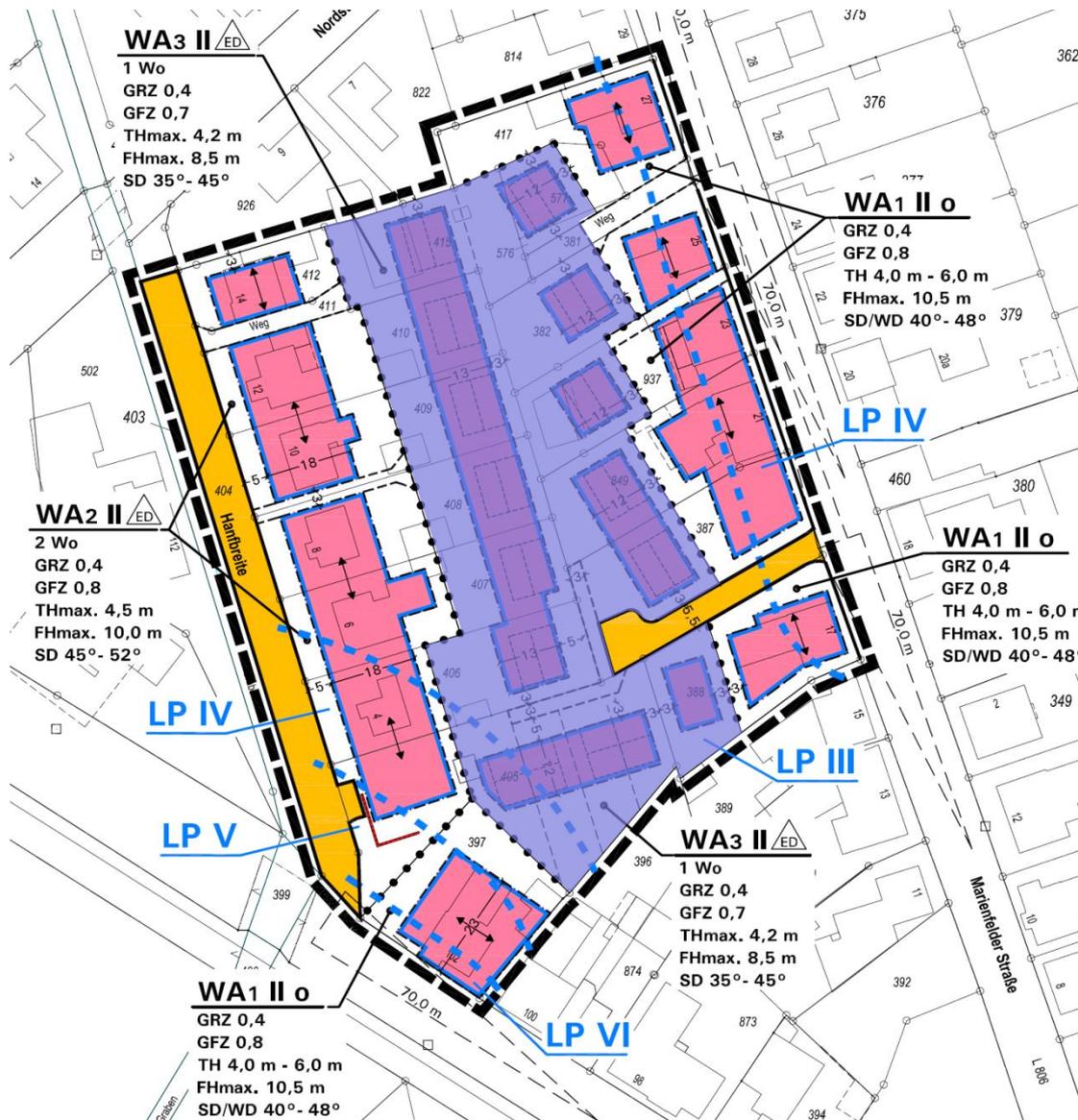
**Bebauungsplan Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“  
 (Vorentwurf, Januar 2013)**



## WA2

- II-geschossig
- Einzel- und Doppelhäuser
- 2 WO
- GRZ 0,4
- GFZ 0,8
- THmax. 4,5 m
- FHmax. 10,0 m
- SD 45° - 52°

**Bebauungsplan Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“  
(Vorentwurf, Januar 2013)**



## WA3

- II-geschossig
- Einzel- und Doppelhäuser
- 1 WO  
(+ ausnahmsweise Einliegerwohnung)
- GRZ 0,4
- GFZ 0,7
- THmax. 4,2 m
- FHmax. 8,5 m
- SD 35° - 45°

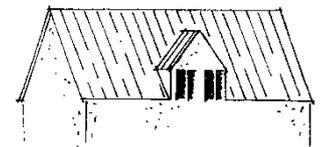
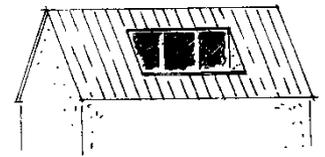
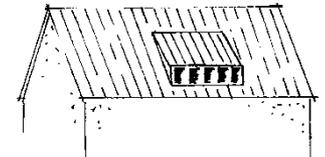
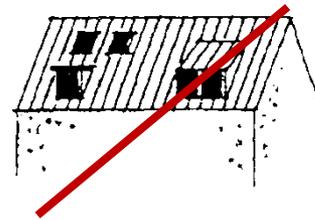
**Bebauungsplan Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“  
 (Vorentwurf, Januar 2013)**

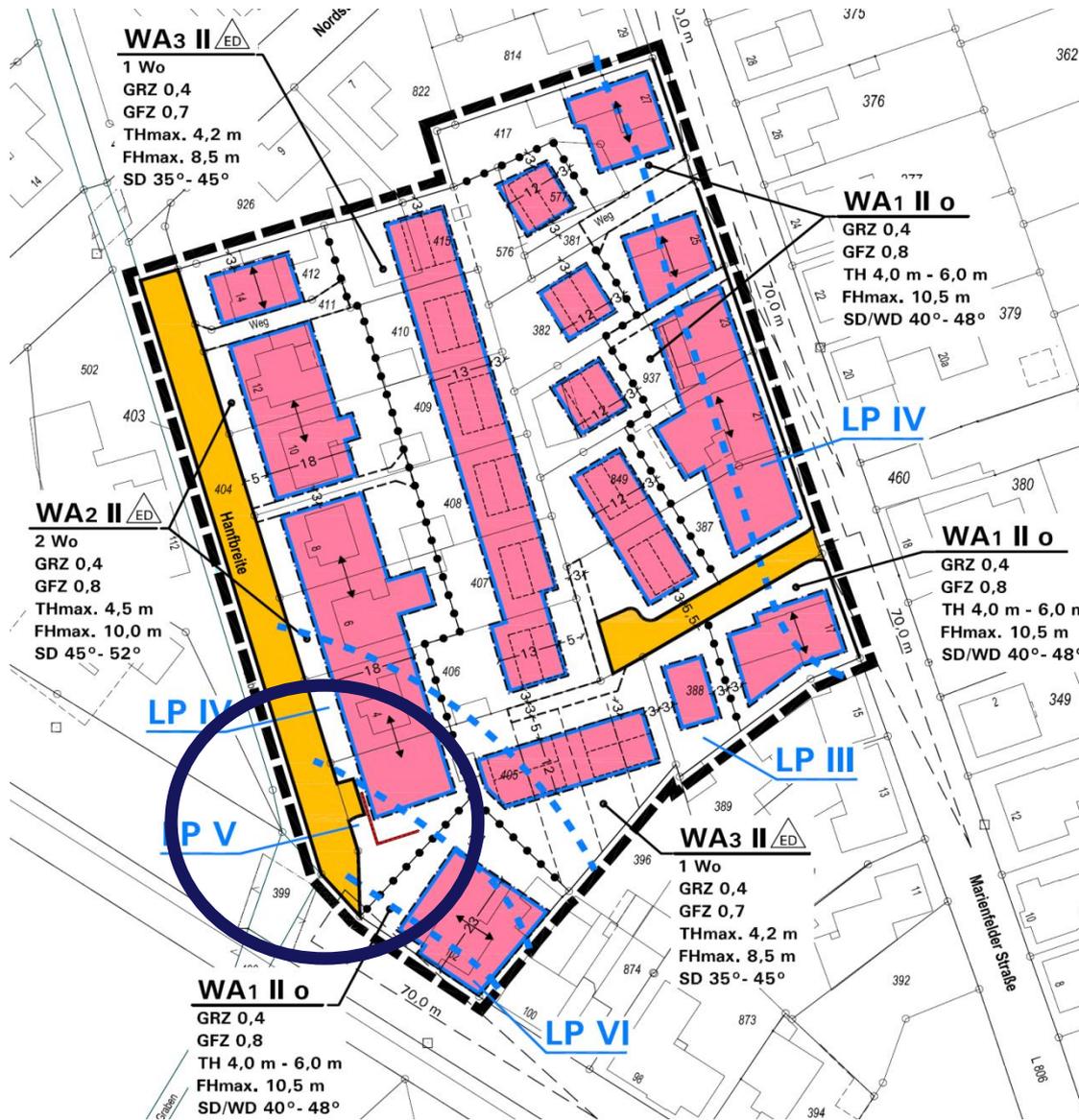
## Vorgaben Dachaufbauten und -einschnitten

- 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: 0,5 m



### Negativbeispiel





- Abbindung der Hanfbreite
- Einrichtung eines Wendehammers

**Bebauungsplan Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“  
 (Vorentwurf, Januar 2013)**

## Vorbelastung durch Verkehrslärm (B 64, Marienfelder Straße, Bahntrasse)

### Innerer Bereich

- **Überschreitung** der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA (55/45 dB(A) tags/nachts) und z.T. für MI (60/50 dB(A) tags/nachts) (im Süden, nachts)
- **Einhaltung** der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA/WR (59/49 dB(A) tags/nachts) bzw. für MI (64/54 dB(A) tags/nachts) im rückwärtigen Bereich
  - **„Gesundes Wohnen“** im Sinne BauGB gegeben, auch ohne Schallschutz
  - Aber für WA-Gebiet erreichen Pegel belästigenden Charakter

## Vorbelastung durch Verkehrslärm (B 64, Marienfelder Straße, Bahntrasse)

### Straßenrandbebauung an B 64 und Marienfelder Straße

- **Überschreitung** der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA (55/45 dB(A) tags/nachts) und MI (60/50 dB(A) tags/nachts)
- **Überschreitung** der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA/WR (59/49 dB(A) tags/nachts) und MI (64/54 dB(A) tags/nachts) an den Gebäudefronten
  - **Passiver Schallschutz** erforderlich
  - Festsetzung von **Lärmpegelbereichen**
  - Dann „**Gesundes Wohnen**“ im Sinne BauGB gegeben

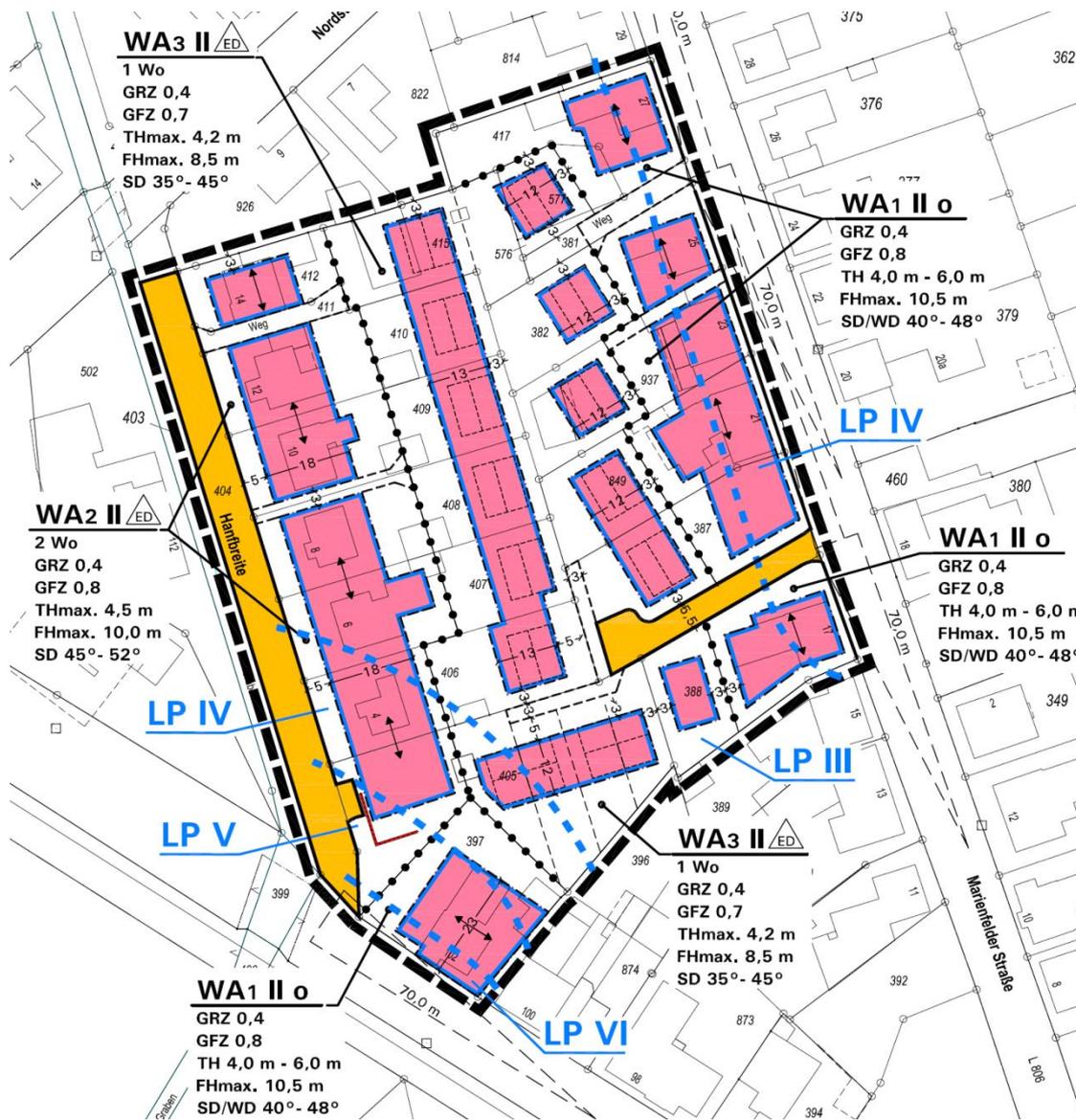


## Lärmpegelbereiche, 1. OG

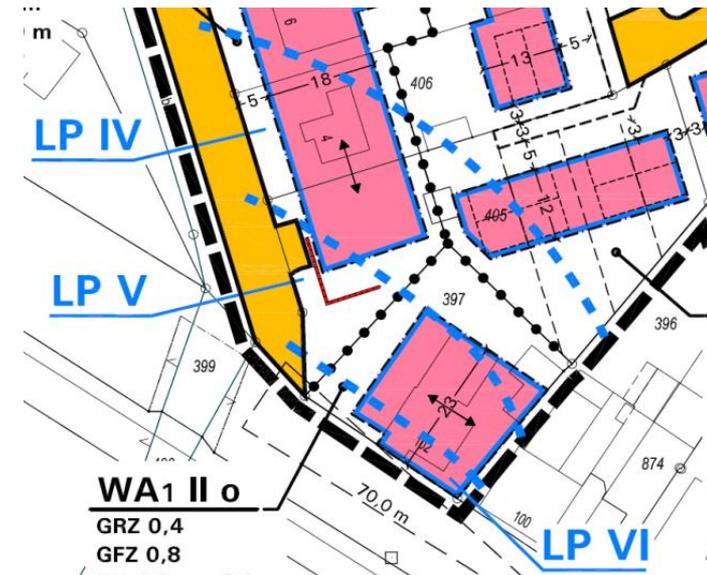
Lärmpegelbereich IV: 65 dB(A)

Lärmpegelbereich V: 70 dB(A)

Lärmpegelbereich VI: 75 dB(A)



## Passiver Schallschutz: Festsetzung von Lärmpegelbereichen III – VI nach DIN 4109

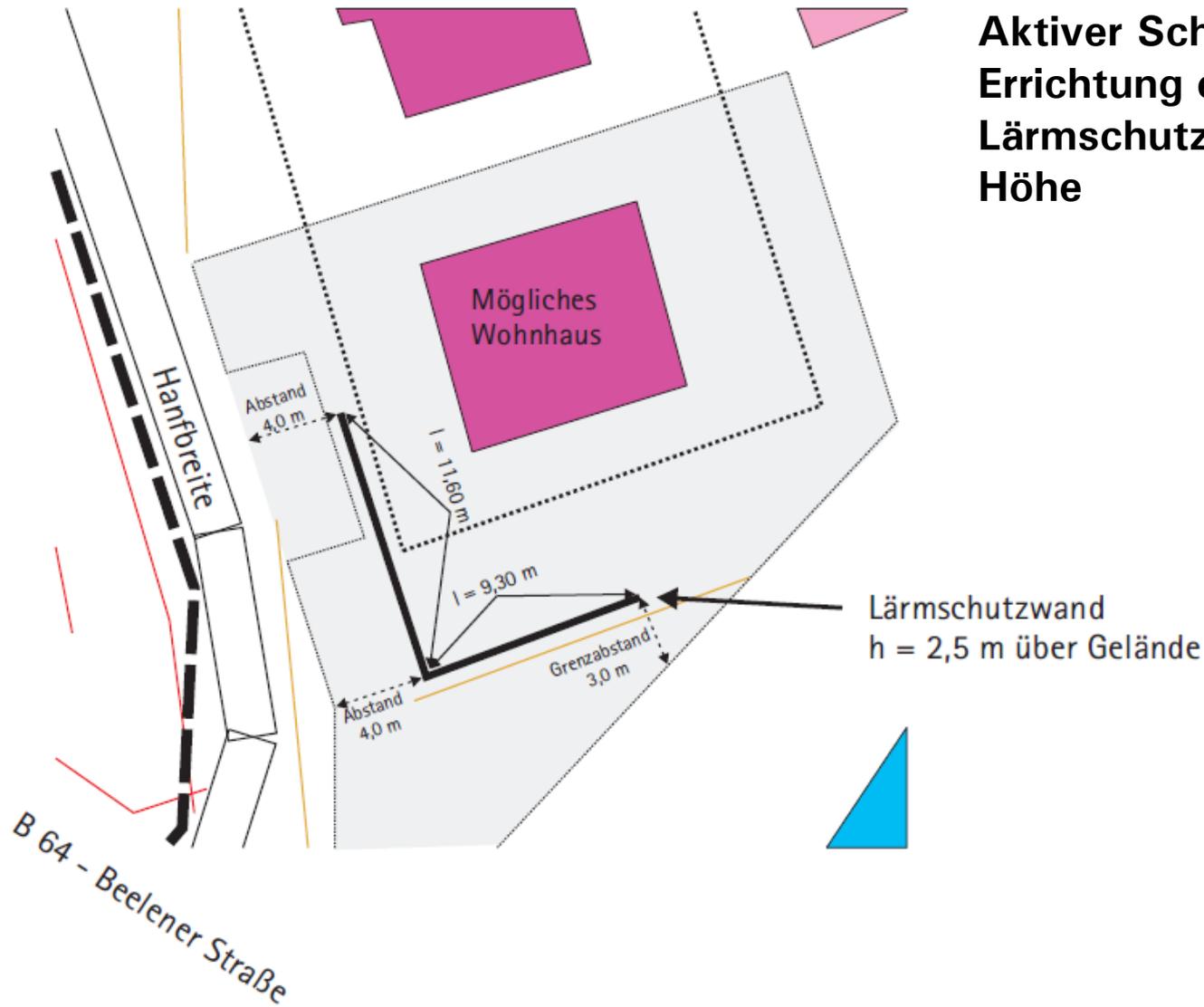


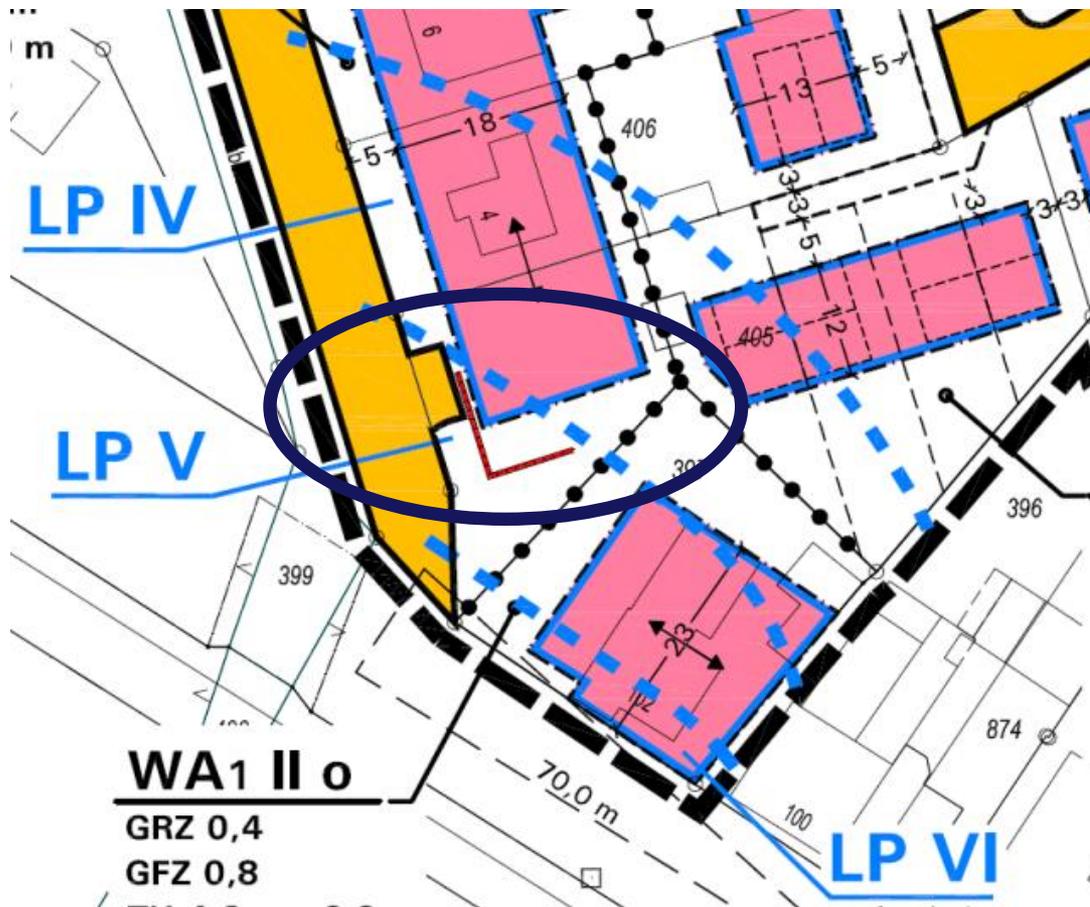
**Bebauungsplan Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“  
 (Vorentwurf, Januar 2013)**

## Vorbelastung durch Verkehrslärm (B 64, Marienfelder Straße, Bahntrasse)

### Eckbereich B 64/Hanfbreite

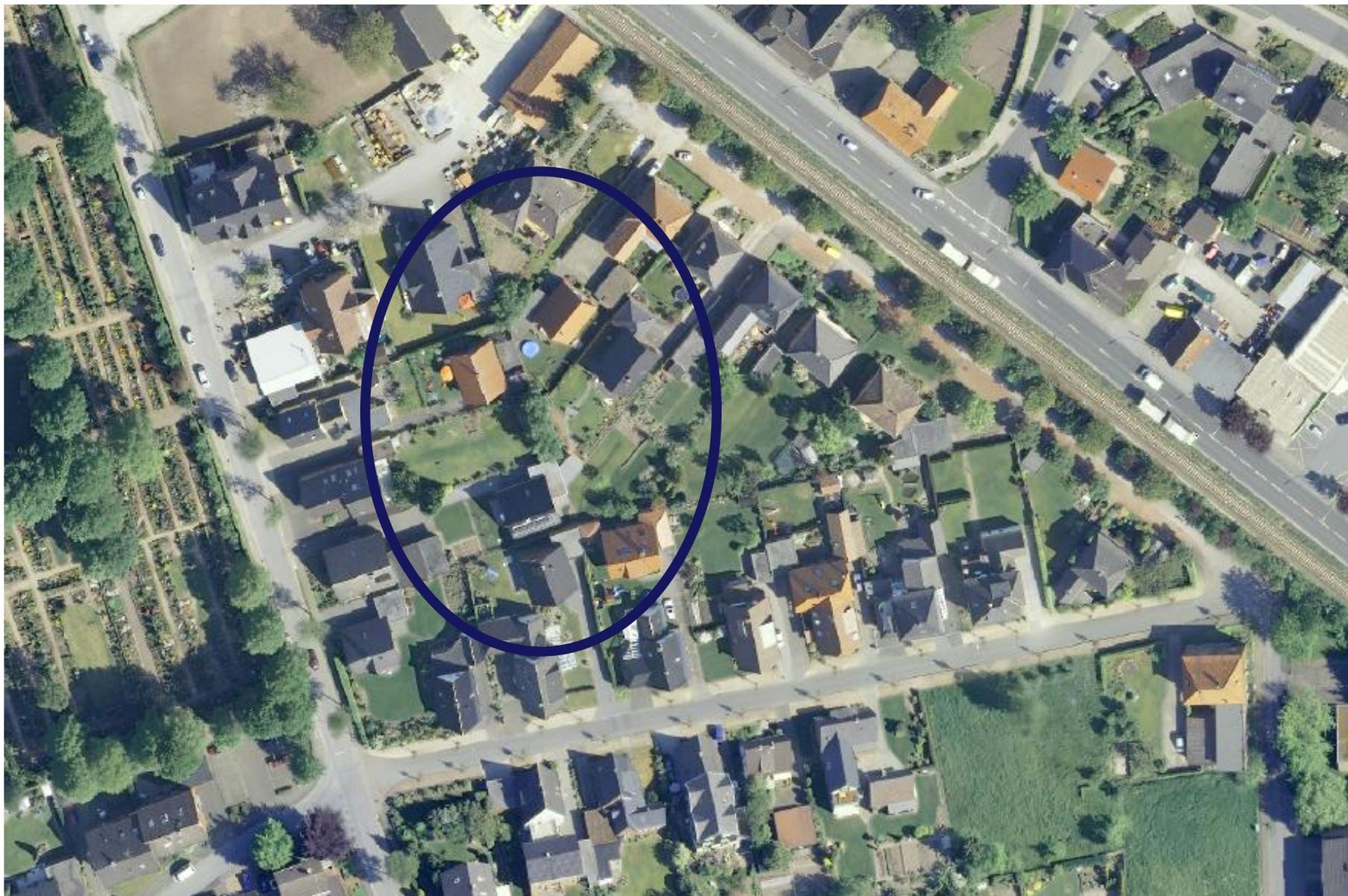
- Verkehrslärmbelastung bis 75 dB(A) tags und 70 dB(A) nachts
- **Überschreitung** der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA/WR (59/49 dB(A) tags/nachts) und MI (64/54 dB(A) tags/nachts)
  - **Aktiver Schallschutz** erforderlich
  - Festsetzung einer Lärmschutzwand zum **Schutz der Außenwohnbereiche am Tag**
  - Dann „**Gesundes Wohnen**“ im Sinne BauGB gegeben





**Aktiver Schallschutz:  
Errichtung einer  
Lärmschutzwand von 2,5 m  
Höhe über Gelände**

**Bebauungsplan Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“  
(Vorentwurf, Januar 2013)**



**Beispiel Nachverdichtung Osthoffstraße (Ortsteil Clarholz)**

## Weiterer Ausblick

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3(1) BauGB:  
**15.01.2013 – 18.02.2013**
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4(1) BauGB:  
**15.01.2013 – 18.02.2013**
- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Planungsausschuss im **März 2013**

