

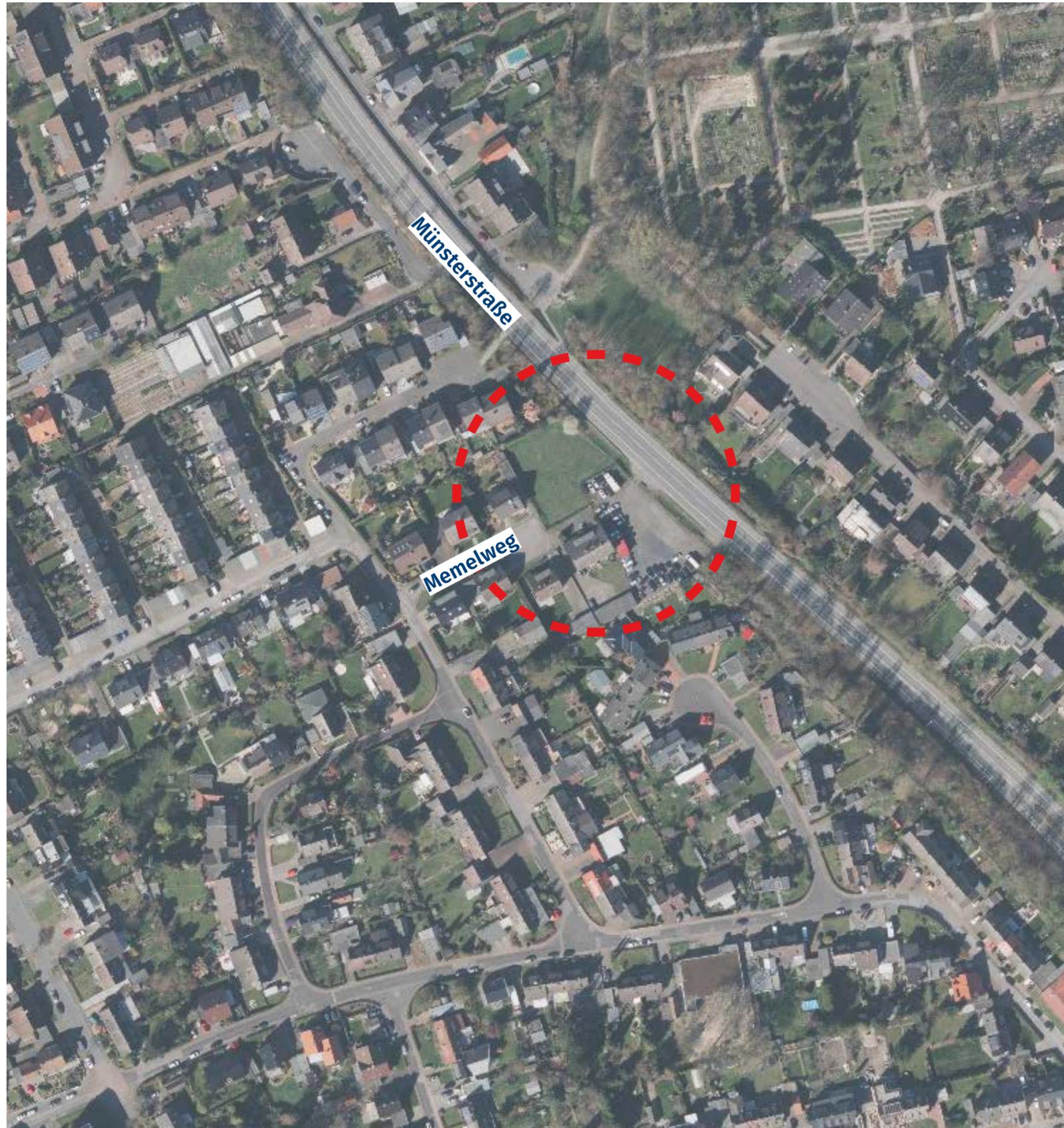
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102

Bauvorhaben »Memelweg«

Bürgerinformationsveranstaltung
am 04. Oktober 2021

1. Ziele der heutigen Veranstaltung und aktueller Verfahrensstand
2. Einordnung in das Stadtgefüge
3. Bauleitplanverfahren
4. Planinhalte
5. Fachgutachten und Fachuntersuchungen

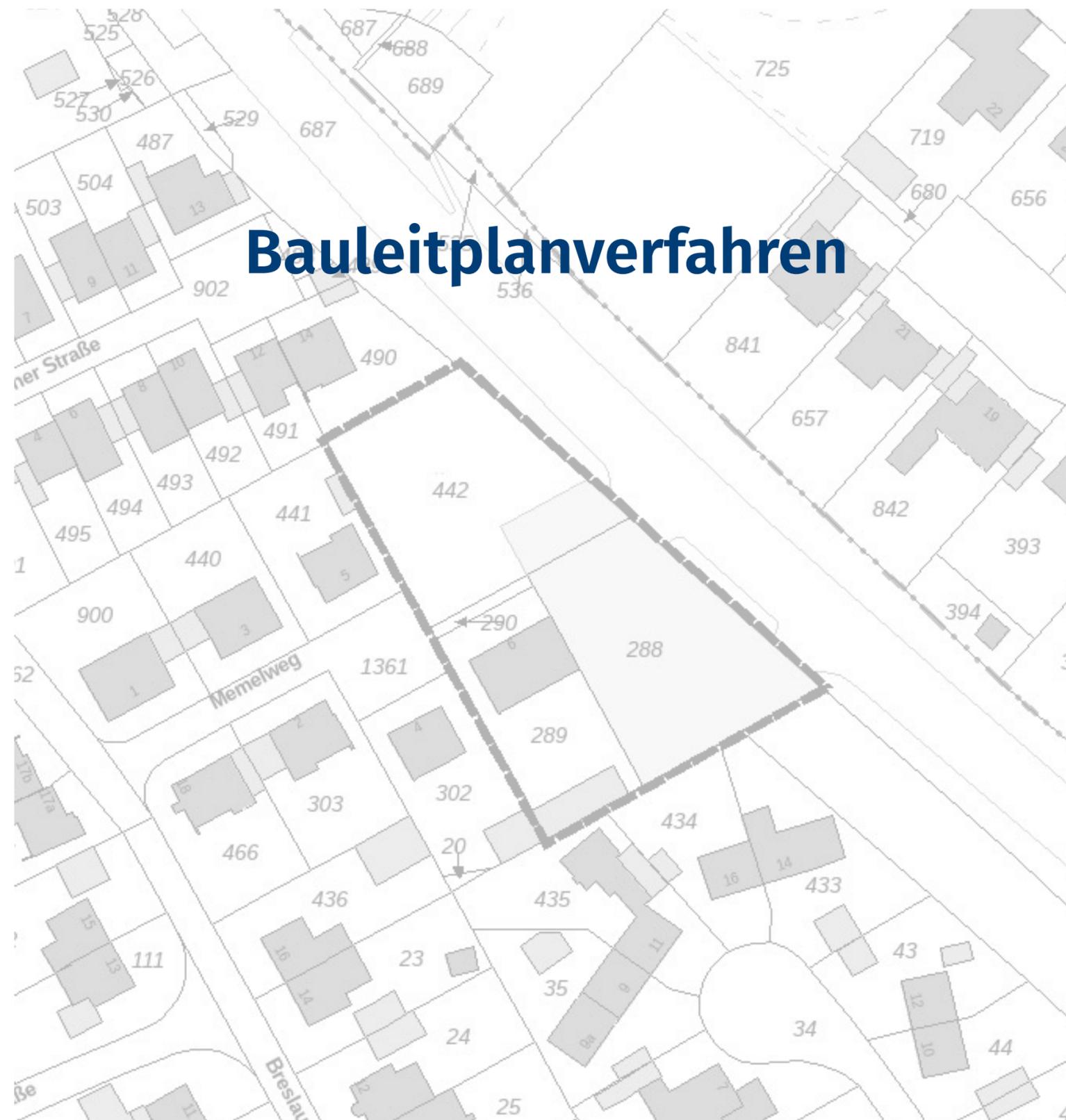
- Vorstellung der Planung und des Bebauungsplanvorentwurfs
- Rückfragen beantworten
- Anregungen und Hinweise zur Planung aufnehmen
- Auftakt zum formellen Beteiligungsverfahren gemäß Baugesetzbuch (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)



Quelle: LAND NRW (2019) - Lizenz dl/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



Quelle: LAND NRW (2019) - Lizenz dl/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- setzt den planungsrechtlichen Rahmen

Vorhaben- und Erschließungsplan

- konkretisiert das Vorhaben (so muss gebaut werden)

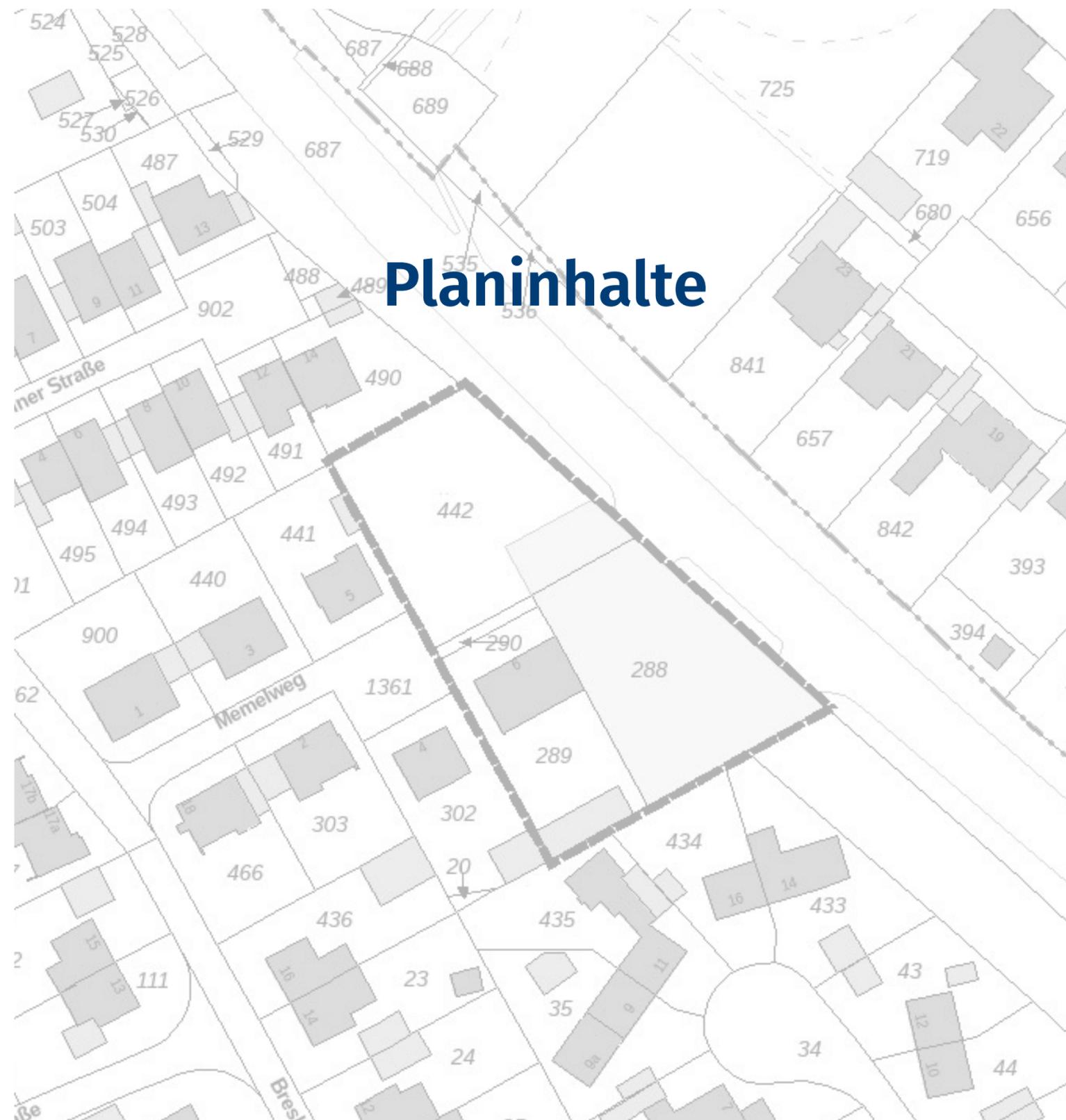
Durchführungsvertrag

- ergänzende Regelungen zwischen Stadt Waltrop und Vorhabenträger

⇒ Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

- u.a. keine Pflicht zur Durchführung einer formellen Umweltprüfung nebst Dokumentation in einem separaten Umweltbericht
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig

September 2021	Aufstellungsbeschluss
September 2021	Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
Okt./Nov. 2021	Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte
Ende 2021	Auswertung der Beteiligung und Erarbeitung des Entwurfs
Anf. 2022	Beschluss über die öffentliche Auslegung und ern. Beteiligung der Behörden gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
Anf. 2022	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs
anschließend	Satzungsbeschluss





Vorhaben- und Erschließungsplan



- Bau von drei Mehrfamilienhäusern mit je 8 Wohneinheiten
- zweigeschossige Baukörper mit Staffelgeschoss und Flachdach
- Ausgestaltung der Baukörper mit Balkonen in Südausrichtung
- zwei vorgelagerte Garagenhöfe mit Garagen, Stellplätzen und Fahrradstellplätzen
- großflächige Freiflächen mit Spielplätzen
- Anlage eines Pflanzstreifens als Abgrenzung der Garagen zur Münsterstraße mit einer geschlossenen Hecke (rd. 1,0 m breit)

Vorhaben- und Erschließungsplan



- **Beitrag zum Klimaschutz u.a. durch:**
 - Maßnahme der Innenentwicklung
 - Wiedernutzung bereits z.T. bebauter bzw. versiegelter Flächen
 - Synergieeffekte hinsichtlich der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung
 - Errichtung der Baukörper nach heutigen Energiestandards (EnEv usw.)

⇒ Wiedernutzung von Flächen statt neuer Flächeninanspruchnahme

Vorhaben- und Erschließungsplan



Ansicht von Norden



Ansicht von Osten



Ansicht von Süden



Ansicht von Westen

Ansicht von Osten



Ansicht von Süden



Vorhabenbezogener Bebauungsplan



- Festsetzung eines **allgemeinen Wohngebietes** nach § 4 BauNVO

zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nicht störende Gewerbebetriebe ohne verkehrliche Zuflüsse (Liefer-/ Kundenverkehr) in Räumen bis 20 m² Größe

unzulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- die übrigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



- GRZ 0,4 - Überschreitung bis max. 0,6
- maximale Gebäudehöhe 9,20 m ab Geländeoberfläche
- zwingend zwei Vollgeschosse
- offene Bauweise
- Stellplätze, Fahrradstellplätze sowie Garagen nur in zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig
- je Einzelhaus maximal 8 Wohneinheiten
- Flachdächer (Wohngebäude und Garagen) sind mindestens extensiv zu begrünen
- Anpflanzungsbereich: einreihige, durchgängig geschlossene Hecke

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



- nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen und Nebenanlagen von Versiegelung freizuhalten mit Vegetation anzulegen und zu begrünen
- Aufnahme von Hinweisen z.B. Artenschutz, Altlasten, Kampfmittelvorkommen, Bodeneingriffe, Bodenfunde, Bodenschutzgesetz und Bergbau (werden z.T. im weiteren Verfahren ergänzt)



Fachgutachten und Fachuntersuchungen

Artenschutz

- Prüfung, ob durch das Bauvorhaben artenschutzrechtliche Konflikte ausgelöst werden
- Empfehlungen zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange im Bebauungsplan

Ein Artenschutzgutachten befindet sich in Arbeit

Ergebnis

- ⇒ wird im weiteren Verfahren ergänzt
- ⇒ aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes, der Vornutzung sowie der Größe ist davon auszugehen, dass **keine** artenschutzrechtliche Konflikte **ausgelöst** werden
- ⇒ Beachtung **vorsorglicher Hinweise** (z.B. Bauzeitenregelung) sinnvoll

Schall

- Prüfung der wechselseitigen Auswirkungen des Bauvorhabens auf dessen Umfeld sowie des Umfelds auf das geplante Vorhaben
- Empfehlungen zur Berücksichtigung der schallbezogenen Belange im Bebauungsplan

Ein Schallgutachten befindet sich in Arbeit

Ergebnis

- ⇒ wird im weiteren Verfahren ergänzt
- ⇒ Lärmemissionen, die zu einer Beeinträchtigung des Immissionsschutzes der Nachbarbebauung führen könnten, gehen von dem Vorhaben nicht aus
Es ist davon auszugehen, dass unter **Berücksichtigung** der genannten **Hinweise** (werden im weiteren Verfahren ergänzt) **keine** immissionsschutzrechtlichen Konflikte **ausgelöst** werden

darüber hinaus: Umweltbelange

- Verfahren gemäß Vorgaben des § 13a BauGB, d.h. keine erheblichen Auswirkungen
- ⇒ Abhandlung der Umweltbelange im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102

**Bauvorhaben
»Memelweg«**

Danke für Ihre Aufmerksamkeit