

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/0147/2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	08.06.2021	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 108; Wohngebiet Karthausen, Bauabschnitt 1 hier:
 Erläuterung des Planentwurfes und dessen Begründung, Beschluss der
 öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB
 sowie der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger
 öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108; Wohngebiet Karthausen, Bauabschnitt 1 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen des Beschlusses:

☐ Ja	☒ Nein	☐ noch nicht zu übersehen
Kosten €	Produkt	Haushaltsjahr
Vorgesehen im	☐ Ergebnisplan	☐ Finanzplan
Haushaltsmittel	☐ stehen zur Verfügung	☐ stehen nicht zur Verfügung

Erläuterung:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im April 2019 statt. Gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf führten sowohl die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, die vorliegenden Fachgutachten/Untersuchungen als auch die zahlreich durchgeführten Abstimmungsveranstaltungen zu umfangreichen Anpassungen und Ausgestaltungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 108; Wohngebiet Karthausen, 1. Bauabschnitt. Nachfolgend werden stichpunktartig die wesentlichen Anpassungen aufgeführt:

- Zusätzlich zur Herausnahme des Flurstücks (Flur 43/ 159) im Nordosten wurde der Bebauungsplanentwurf im südöstlichen Geltungsbereich „begradigt“ und insgesamt auf ca. 6 ha verkleinert.
- Die erforderlichen freizuhaltenden Sichtfelder, die entlang der Elberfelder Straße

verlaufende Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH sowie die Kampfmittelverdachtsflächen (Laufgräben) wurden in der Planzeichnung übernommen.

- Mischgebietsflächen, Wohngebietsflächen, Verkehrsflächen, Grünflächen sowie Flächen für Versorgungsanlagen wurden festgesetzt und durch entsprechende (textliche) Festsetzungen näher definiert.
- Aus städtebaulichen Gründen und zur Einbindung in die Landschaft wird eine Begrenzung der Geschossigkeit durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der Bebauung vorgesehen.
- Der Quartiersgedanke wurde durch die Einplanung von Wohnhöfen (Quartieren) aufgenommen.
- Festgesetzte öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dienen dem Wohnbaubereich Karthausen und den umliegenden Quartieren als Freiflächen zur Deckung des Erholungs- und Freizeitbedarfs.
- Vermehrte Durchgrünung durch punktuelle Grünflächenerweiterungen sowie diverse grünordnerische Festsetzungen für Verkehrsflächen, private Freiflächen und öffentliche Grünflächen.
- Zur Ausbildung eines Siedlungsrandes sowie zum Schutz der angrenzenden Bebauung im Westen (historische Hofstelle Karthausen) und Osten (Siedlungsbereich „Am Kumpel / Ober'm Kumpel“) werden innerhalb der Grünstreifen Pflanzgebietsflächen (A und B) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
- Im Bebauungsplanentwurf werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich / Fuß- und Radweg/ Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt, um den gewünschten städtebaulichen Zielen Rechnung zu tragen.
- In Bezug auf die äußere Erschließung wird die L 81 zwischen dem Doppelknotenpunkt der B 229, der L 81 und der Zufahrt ins Plangebiet auf 6,5 m aufgeweitet und ein Gehweg angelegt. Zusätzlich wird eine Linksabbiegespur ins Plangebiet eingerichtet.
- Die innere Erschließung des Gebiets erfolgt über eine Sammelstraße (Planstraße A) von der aus Wohnstraßen bzw. Wohnwege, z.T. in Form von Stichstraßen, abgehen und die Quartiersplätze und angrenzenden Baugrundstücke erschließen. Um das Grundstück der Ev.-luth. Kirchengemeinde nach Wegfall der bisherigen Zufahrt über die L 81 zu erschließen, wird ein Stichweg als öffentliche Verkehrsfläche, abgehend von der Planstraße A, vorgesehen.
- Neuverortung der Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Nahwärme und Elektrizität) im Südosten des Plangebietes im Übergangsbereich zum 2. Bauabschnitt.
- Pro Wohneinheit sollen zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden.
- Berücksichtigung der bestehenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen durch Festlegung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet.
- Gestalterische Festsetzungen zur Dacheindeckung, Einfriedungen, Vorgärten sowie zur Befestigung untergeordneter privater Verkehrsflächen werden aufgenommen.

- Die Umsetzung einer erdsondenbasierten Nahwärmversorgung im Wohngebiet Karthausen wird ermöglicht.

Eine ausführliche Beschreibung und Erläuterung der Planinhalte ist der Planzeichnung (Anlage 2) sowie der Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Anlage 3) zu entnehmen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 108; Wohngebiet Karthausen, Bauabschnitt 1 wurde um den Umweltbericht ergänzt. Zudem wurden mehrere Fachgutachten/ Untersuchungen erstellt und der Vorlage beigelegt.

Anlagen:

1. Geltungsbereich
2. Planzeichnung
3. Begründung inkl. Umweltbericht
4. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
5. Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 und 2

sowie nur in Session

6. Schalltechnische Untersuchung
7. Verkehrsuntersuchung
8. Bodenuntersuchung
9. Prospektion