



# Sachstand Bebauungsplanverfahren

Wulfsdorf / Karkfeld

Steinrader Damm 14 bis 34

Niendorf / Holzkoppel





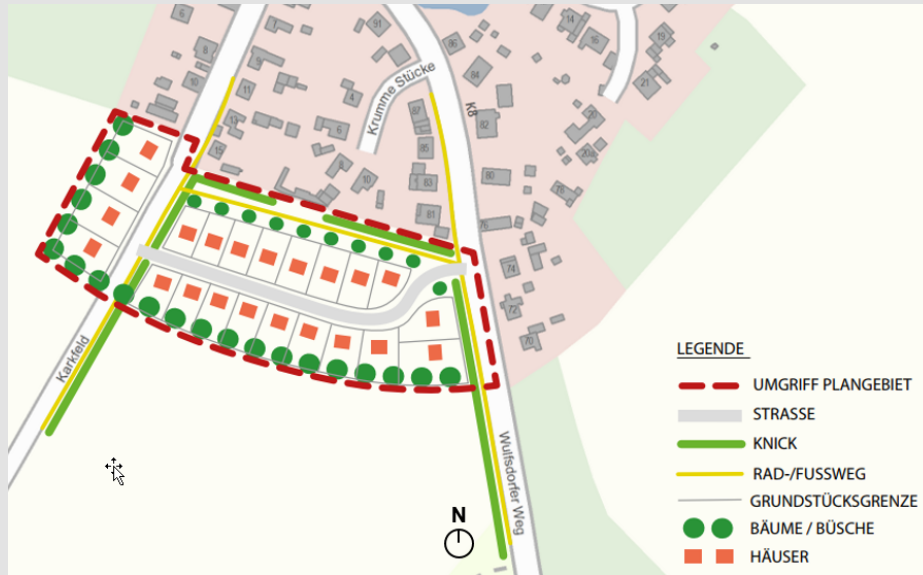
# Bebauungsplanverfahren

11.03.00 - Wulfsdorf / Karkfeld -

# Bebauungsplanverfahren

11.03.00 - Wulfsdorf / Karkfeld

Entwurf zum Aufstellungsbeschluss





# Bebauungsplanverfahren

## 11.03.00 - Wulfsdorf / Karkfeld -

### Ziele Aufstellungsbeschluss:

- Schaffung eines Wohngebiets mit bis zu 22 freistehenden Einfamilienhäusern
- Anpflanzung von Bäumen

### Inhalt zugesandter städtebaulicher Vertragsentwurf:

- Verkauf der Baugrundstücke innerhalb eines Jahres an Bauwillige zur Eigennutzung
- Bebauung binnen drei Jahren nach Erwerb
- Errichtung von 30% der Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau  
(bzw. analog Steinrader Damm für 15 Jahre mietpreisgebundene Reihenhäuser)



# Bebauungsplanverfahren

## 11.03.00 - Wulfsdorf / Karkfeld -

### Erfolgte Schritte:

- 04.11.2019: Aufstellungsbeschluss
- 18.12.2019: öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 10.06.2020: Einladungsschreiben Eigentümer mit Informationen zum Verfahren und Hinweis auf Erfordernis eines Entwicklers, Anlagen: Zeitschiene und Muster städtebaulicher Vertrag
- 08.07.2020: Einholung der Stellungnahmen der Fachbehörden (Bereichsbeteiligung)
- Juli 2020: Termin mit den Eigentümern
- Folgend: Beantwortung von Fragen interessierter Entwickler



# Bebauungsplanverfahren

11.03.00 - Wulfsdorf / Karkfeld

## Nächste Verfahrensschritte

- Fortlaufende Termine mit Eigentümer und Entwickler zur Abstimmung Konzept und Ziele
- Unterzeichnung städtebaulicher Vertrag
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Auslegungsbeschluss und förmliche Beteiligung der TöB
- Satzungsbeschluss



# Bebauungsplanverfahren

23.27.00 - Steinrader Damm 14 bis 34 -

# Bebauungsplanverfahren

23.27.00 - Steinrader Damm 14 bis 34 -



Lage



# Bebauungsplanverfahren

23.27.00 - Steinrader Damm 14 bis 34 -

Ziele Aufstellungsbeschluss:

- Schaffung eines Wohngebiets für freistehende Einfamilienhäuser und für Reihenhäuser als maßvolle Ergänzung der benachbarten Bebauung
- fußläufige Anbindung über Fuß- und Radwege an die Siedlung Dornbreite und die Schönböckener Hauptstraße
- Schaffung einer Wohnsiedlung mit direkter Anbindung an den Naherholungsraum des Flutgrabens
- Rückhaltung des Regenwassers in einem Regenrückhaltebecken oder auf den einzelnen Baugrundstücken
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus (zweiter Förderweg)



# Bebauungsplanverfahren

23.27.00 - Steinrader Damm 14 bis 34 -

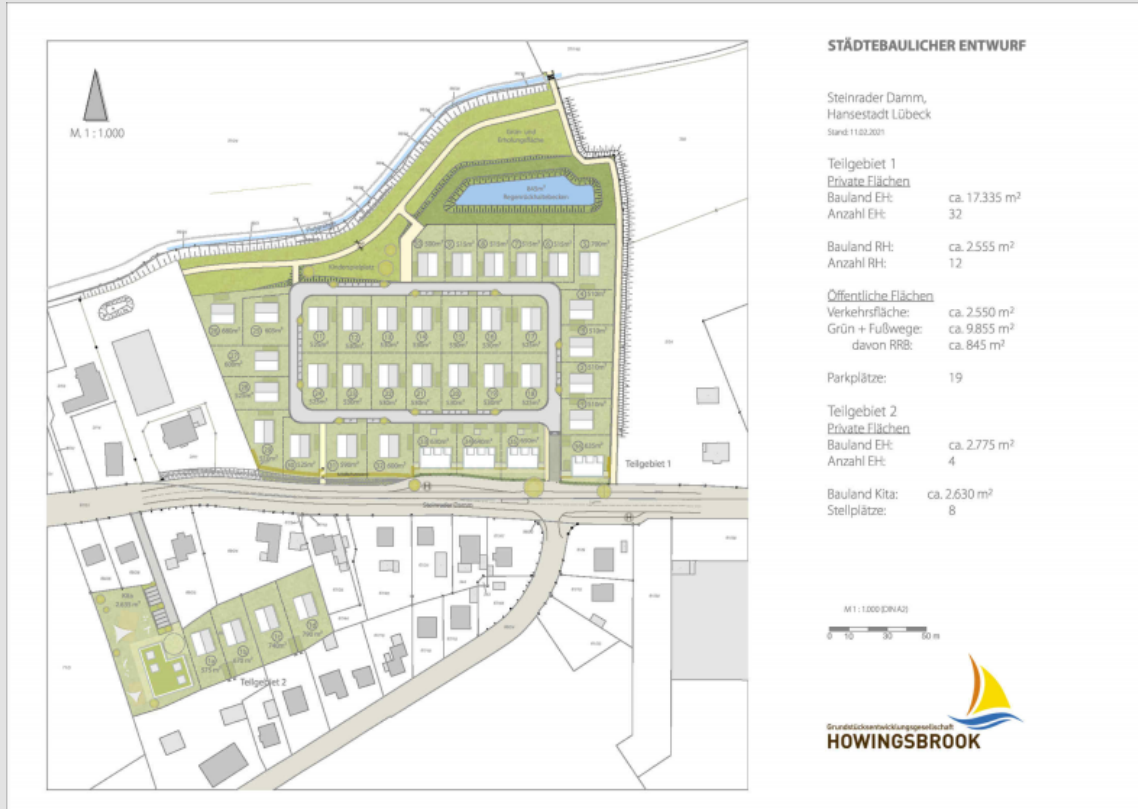
## Erfolgte Schritte:

- 18.11.2019: Aufstellungsbeschluss
- 07.12.2019: öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- Ab 06/2020: Austausch mit Entwickler, Muster städtebaulicher Vertrag ist
- 08.07.2020: Einholung der Stellungnahmen der Fachbehörden (Bereichsbeteiligung)
- 13.08.2020: Termin mit Entwickler
- Fortlaufend: Abstimmungen zwischen Stadtplanung und Entwickler
- **Jan. 2021:** **Überarbeitung des Lärmschutzgutachtens in Auftrag gegeben**
- **Feb. 2021:** **Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes durch den Planer**



Votum des Bauausschusses am  
07.12.2020, die Variante 1  
weiterzuverfolgen.

Überarbeiteter Entwurf vom 15.02.2021



- Geänderte Wegführung:  
Weg am westlichen Rand nun  
überwiegend durch die Straße
- Lärmschutzwand hinter dem Knick
- Lärmschutzbebauung Reihenhäuser
- Erhöhung der Baugrundstücke von 5 auf  
6 im Norden



# Bebauungsplanverfahren

23.27.00 - Steinrader Damm 14 bis 34 -

- **Nächste Verfahrensschritte**
  - Fortlaufende Termine zur Abstimmung
  - Unterzeichnung städtebaulicher Vertrag
  - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
  - Auslegungsbeschluss und förmliche Beteiligung der TöB
  - Satzungsbeschluss



# Bebauungsplanverfahren

19.03.00 - Niendorf / Holzkoppel -

# Bebauungsplanverfahren

19.03.00 - Niendorf / Holzkoppel -



Planbereich



# Bebauungsplanverfahren

19.03.00 - Niendorf / Holzkoppel -

Ziele Aufstellungsbeschluss:

- Schaffung eines Wohngebiets mit freistehenden Einfamilienhäusern
- Prüfung einer rückwärtigen Erschließung der Grundstücke an den Straßen Holzkoppel und Hellkamp
- Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen

Inhalte zugesandter städtebaulicher Vertragsentwurf:

- Verkauf der Baugrundstücke innerhalb eines Jahres an Bauwillige zur Eigennutzung, Weitergabe der Bauverpflichtung binnen drei Jahren
- Errichtung von 30% der Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau

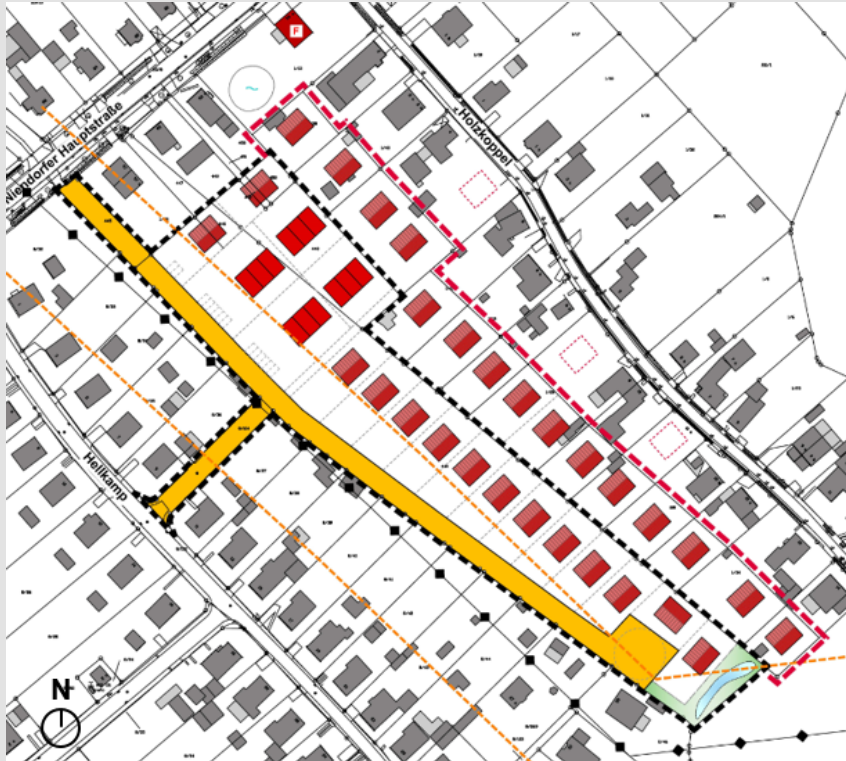


# Bebauungsplanverfahren

## 19.03.00 - Niendorf / Holzkoppel -

Erfolgte Schritte:

- 18.11.2019: Aufstellungsbeschluss
- 07.12.2019: öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 08.07.2020: Einholung der Stellungnahmen der Fachbehörden (Bereichsbeteiligung)
- 20.07.2020: Termin mit Eigentümer und interessiertem Entwickler,
- Überreichung Bebauungsvorschlag vom Entwickler
- 04.08.2020: Schreiben an Eigentümer und Entwickler mit der Bitte, die beschlossenen Ziele des Bauausschusses / die vertraglichen Ziele im Konzept zu berücksichtigen: freistehende Einfamilienhäuser zur Eigenbebauung und soziale Wohnraumförderung in Reihenhäusern (analog Steinrader Damm)
- **Jan 2021: Prüfung der Zweite-Reihe-Bebauung an der Holzkoppel Teilbereich I  
Anschreiben an Eigentümer verschickt**
- **11.02.2021 Zusendung überarbeiteter Entwurf vom Entwickler**



### Entwurf der Stadtplanung (Dezember 2020)

- 14 Einfamilienhäuser mit Satteldach
- 12 mietpreisgebundene eingeschossige Reihenhäuser mit Satteldach

#### Prüfung:

- Zweite-Reihe-Bebauung an der Holzkoppel mit 15 Einfamilienhäuser
- Erschließung des Gebiets über zwei Straßen (Entfall eines Wendehammers)



### Erweiterter Entwurf der Stadtplanung (Februar 2021)

- Zweite-Reihe-Bebauung beidseitig der Holzkoppel mit eingeschossigen Einfamilienhäusern:  
15 südlich der Holzkoppel + 16 nördlich der Holzkoppel
- Anschreiben an die Eigentümer und Erbbaurechtsnehmer sind in Vorbereitung

= Ausgleich für die gewünschte 2. Reihe-Bebauung am Hellkamp (kein Mehraufwand für das B-Planverfahren)



Überarbeiteter Entwurf des Entwicklers vom 11.02.2021

**Der Entwurf widerspricht der Beschlussfassung des Bauausschusses.**



# Bebauungsplanverfahren

19.03.00 - Niendorf / Holzkoppel -

## Nächste Verfahrensschritte

- Anschreiben an die Eigentümer/Erbbauberechtigten Teilbereich II
- Fortlaufende Termine zur Abstimmung
- Unterzeichnung städtebaulicher Vertrag
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Auslegungsbeschluss und förmliche Beteiligung der TöB
- Satzungsbeschluss



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**