



Sachstand Bebauungsplanverfahren

Wulfsdorf / Karkfeld



Bebauungsplanverfahren

11.03.00 - Wulfsdorf / Karkfeld



Ziele Aufstellungsbeschluss gemäß Beschluss BA:

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

Städtebaulicher Vertragsentwurf:

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

Entwurf zum Aufstellungsbeschluss



Bebauungsplanverfahren

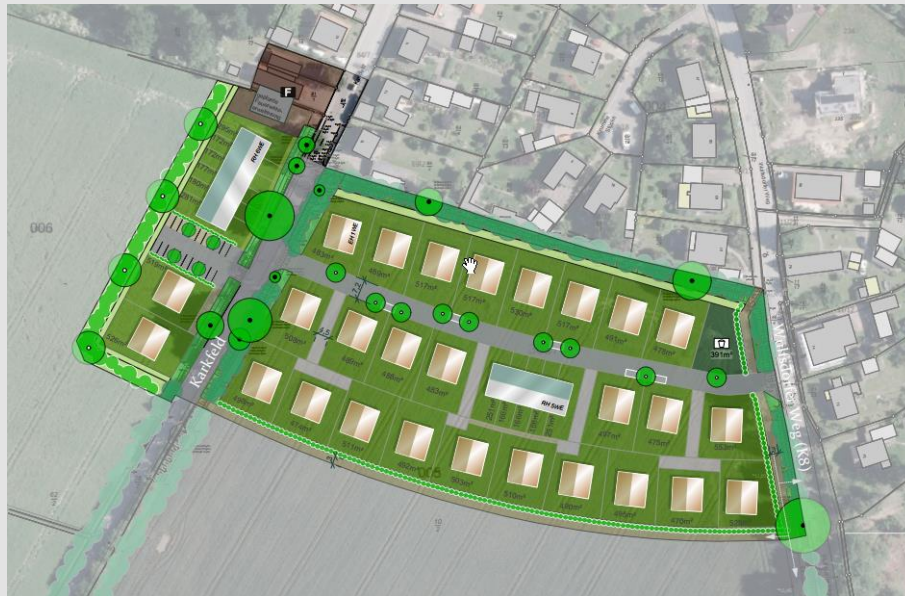
11.03.00 - Wulfsdorf / Karkfeld -

Erfolgte Schritte:

- 04.11.2019 Aufstellungsbeschluss
- 18.12.2019 Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 08.07.2020 Einholung der Stellungnahmen der städtischen Bereiche
- 05.07.-23.07.2021 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- 18.11.2021 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 03.12.2021 Ablehnende Stellungnahme der Landesplanung
- 21.03.2022 Schreiben der Verwaltung an die Landesplanung mit begründeter Herleitung für das Vorhaben
- 18.05.2022 Abstimmung mit der Landesplanung
- 23.06.2022/27.06.2022 Weiterleitung Ergebnis Abstimmung an Entwickler und Bauausschussmitglieder
- 16.08. + 17.11.2022 Eingang überarbeiteter Entwurf mit Verkleinerung des Gebietsumgriff und 27 Wohneinheiten
- 21.11.2022 Vorstellung neuer Planumgriff im Bauausschuss

Bebauungsplanverfahren

11.03.00 - Wulfsdorf / Karkfeld



Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung

Planung

- Einfamilienhäuser 27 WE
- Reihenhäuser 11 WE
(mietpreisgedämpft)

➤ Ablehnende Stellungnahme der Landesplanung aufgrund der Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens



Bebauungsplanverfahren

11.03.00 - Wulfsdorf / Karkfeld

Abstimmung mit der Landesplanung

- Gemäß LEP darf die Zahl der Wohnungen bis 2036 um 15% wachsen.
- Für den Ortsteil Wulfsdorf wurden 28 Wohneinheiten bis 2036 ermittelt.
- Nach Abzug der bereits genehmigten Wohneinheiten (12 WE) und der realistischen Bauflächenpotenziale (1 WE) wurden **15 Wohneinheiten** abgeleitet.
- Für geförderte Wohneinheiten kann der wohnbauliche Rahmen **mit 8 Reihenhäusern oder mit 12 Wohnungen im Geschosswohnungsbau** überschritten werden.
- Somit können in Abhängigkeit vom städtebaulichen Konzept **23 bis 27 Wohneinheiten** umgesetzt werden.
- Das sind immer noch mehr Wohneinheiten, als vom Bauausschuss im Aufstellungsbeschluss vorgegeben

Bebauungsplanverfahren

11.03.00 - Wulfsdorf / Karkfeld



Aktueller Entwurf (nicht endabgestimmt)

Planung Neu

- Einfamilienhäuser 7 WE
- Doppelhäuser 8 WE
- Geschosswohnungsbau 12 WE



Bebauungsplanverfahren

11.03.00 - Wulfsdorf / Karkfeld

Diskrepanz zum Aufstellungsbeschluss/zur bisherigen Planung:

- 8 WE in Doppelhäusern anstatt freistehende Einfamilienhäuser
- 12 WE Geschosswohnungsbau anstatt 8 Reihenhäuser
- Doppelhäuser möchte der Investor selbst errichten und veräußern d. h. kein verkauf zur Eigenbebauung

Vorschlag der Verwaltung:

- Doppelhäuser statt Einfamilienhäuser: ok
- Doppelhäuser bebaut verkaufen: ok
- Jedoch:
Wie bisher geplant sollte der geförderte Wohnungsbau in der dörflichen Lage als gartenbezogenes Wohnen in Form von Reihenhäusern erfolgen (analog Niendorf / Holzkoppel)
- Wie steht der Bauausschuss zu den drei Punkten?



Bebauungsplanverfahren

11.03.00 - Wulfsdorf / Karkfeld -

Erforderliche Unterlagen:

Konzept / Bebauungsplan:

- Prüf- und Abwägungsbericht der §3(1) und §4(1) Stellungnahmen
- Städtebauliches Konzept
ist noch an die Ergebnisse des Wasserwirtschaftlichen Begleitplans anzupassen
- Planzeichnung mit Teil B Text
- Begründung

liegt nicht vor
liegt zur Abstimmung vor

liegt nicht vor
liegt nicht vor

Fachgutachten/Planung:

- Artenschutzprüfung
- Bodengutachten
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan
- Schalltechnische Untersuchung
- Energiekonzept
- Vorentwurf Spielplatzplanung

geprüft und freigegeben
geprüft und freigegeben
liegt nicht vor
liegt nicht vor
liegt nicht vor
liegt nicht vor



Bebauungsplanverfahren

11.03.00 - Wulfsdorf / Karkfeld

Nächste Schritte

- Fortlaufende Abstimmung Konzept
- Abstimmung und Unterzeichnung städtebaulicher Vertrag
- Prüfung und Abstimmung der drei noch erforderlichen Gutachten
- Auslegungsbeschluss und förmliche Beteiligung der TöB
- Abstimmung und Unterzeichnung Erschließungsvertrag
- Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung Bebauungsplan



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit