



# Bebauungsplan 32.26.00 – Helldahl / Leegerwall –

Präsentation Bauausschuss 15.07.2024





## Aufstellungsbeschluss Bauausschuss vom 07.06.2021

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen festgelegt werden.

Die Bebauung soll in ihren Dimensionen begrenzt werden auf Ein- und Zweifamilienhäuser zur Nutzung als Wohnhäuser mit Erstwohnsitz-Nutzung.



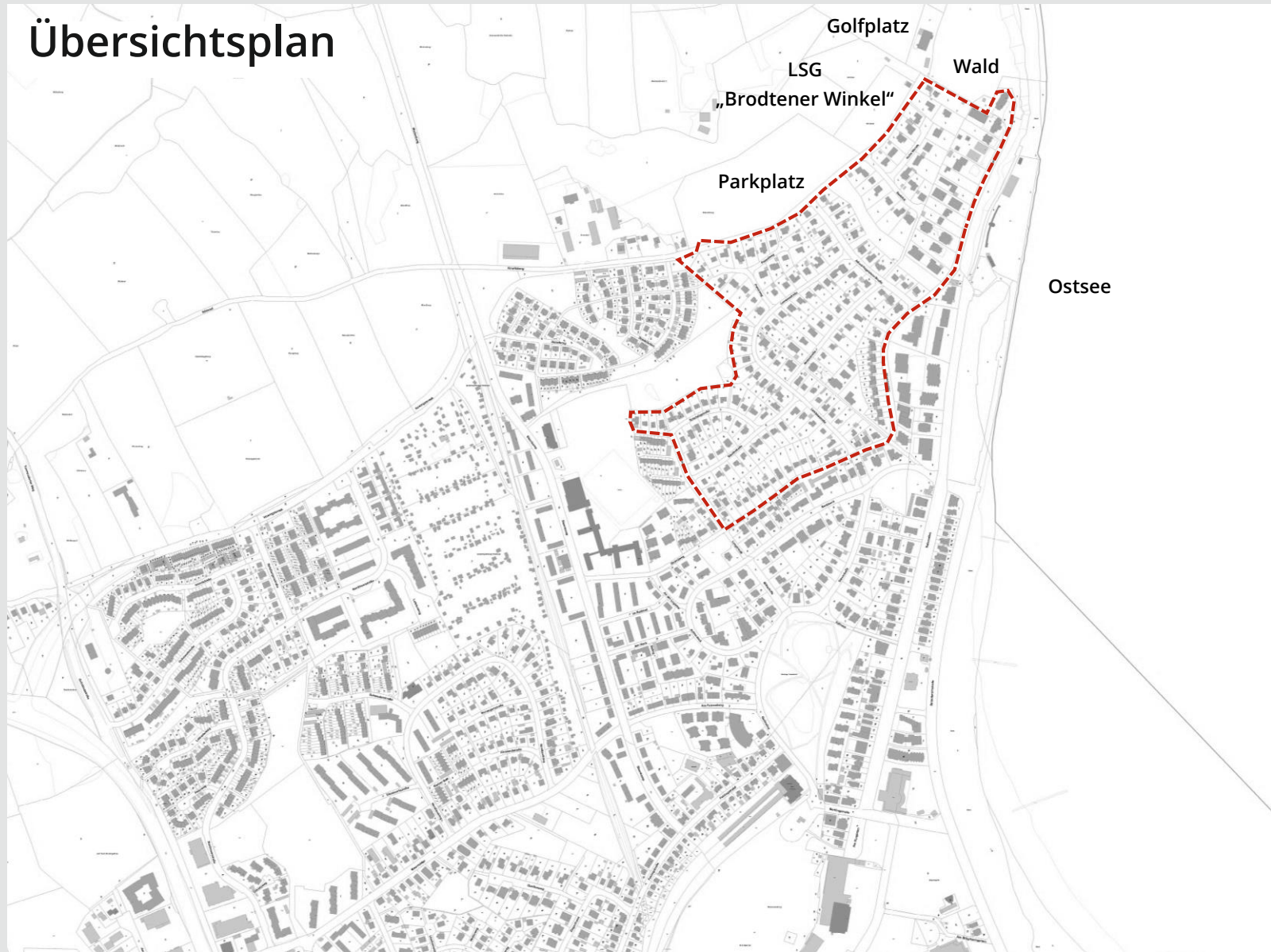
## Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht

Da der Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB nicht wesentlich geändert wird ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwendbar.

Bei Verringerung des Zulässigkeitsmaßstabs am Helldahl besteht kein Entschädigungsanspruch, da die Baurechte nach § 34 BauGB bereits länger als 7 Jahre bestehen (§ 42 Abs. 3 BauGB).

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die parallel die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden im Nov. und Dez. 2023 durchgeführt.

# Übersichtsplan





Überwiegend  
Einfamilienhäuser

Am Helldahl überwiegend  
Geschosswohnungsbau

Große Grundstücke mit  
großen Gärten  
(Schnitt ca. 1.000 m<sup>2</sup>)

Relativ homogene  
Bebauungsstruktur der  
Einfamilienhäuser  
(Kubatur, Dachform,  
Ausrichtung)

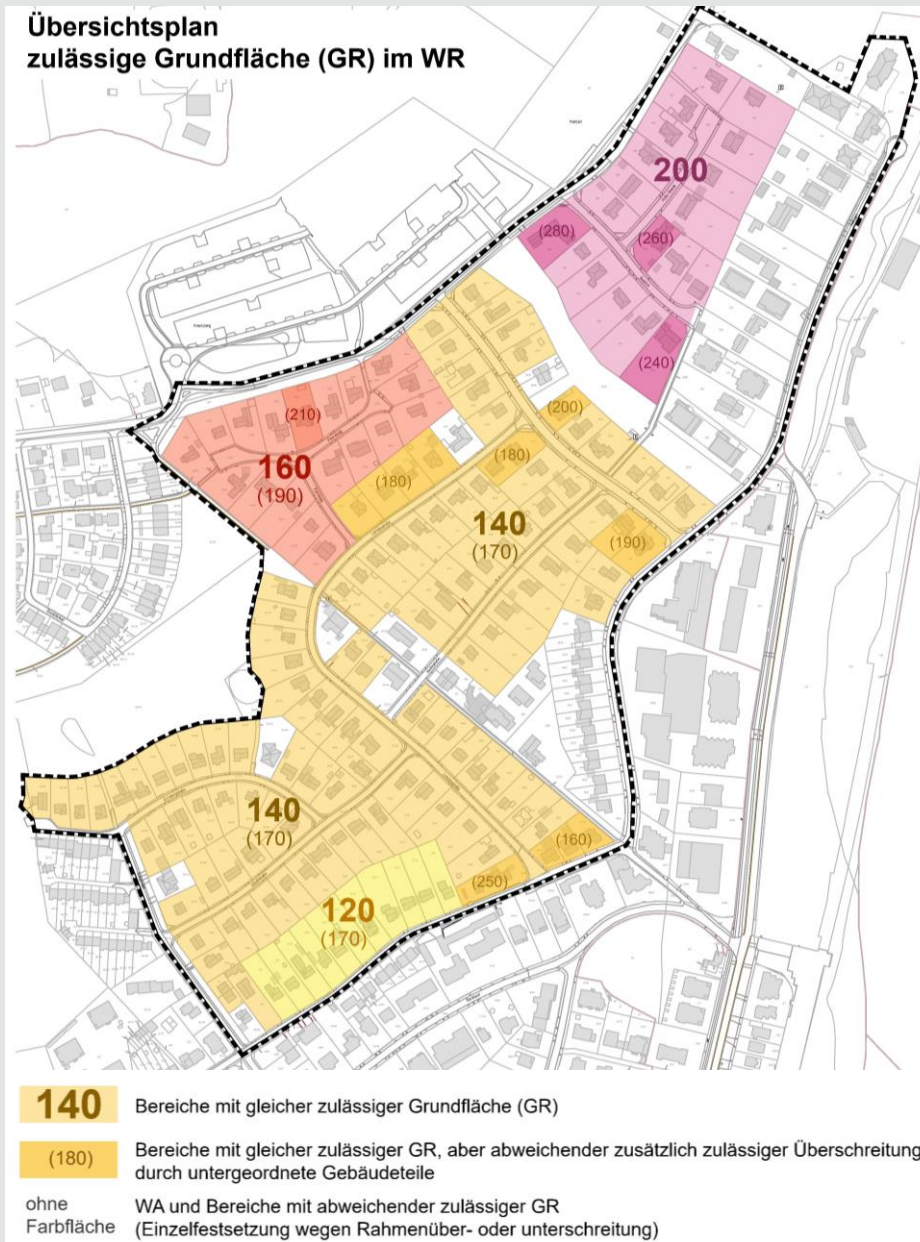
Überwiegend noch aus  
ursprünglichem B-Plan  
32.27.-91 (unwirksam)

Einzelne rahmen-  
überschreitende Gebäude









Einzelfestsetzungen des Bestands für rahmenüber- oder unterschreitende Gebäude

GR-Festsetzung gemäß den überwiegend prägenden Gebäuden im Gebiet (entspricht weitgehend bestehendem Baurecht nach § 34 BauGB)

In der Regel zusätzliche Überschreitung der GR um ca. 20 % für untergeordnete Erweiterungen zulässig

Im Schnitt ca. 30 % Gesamt-Vergrößerung der Grundfläche möglich

Grundsätzlich besteht Bestandsschutz





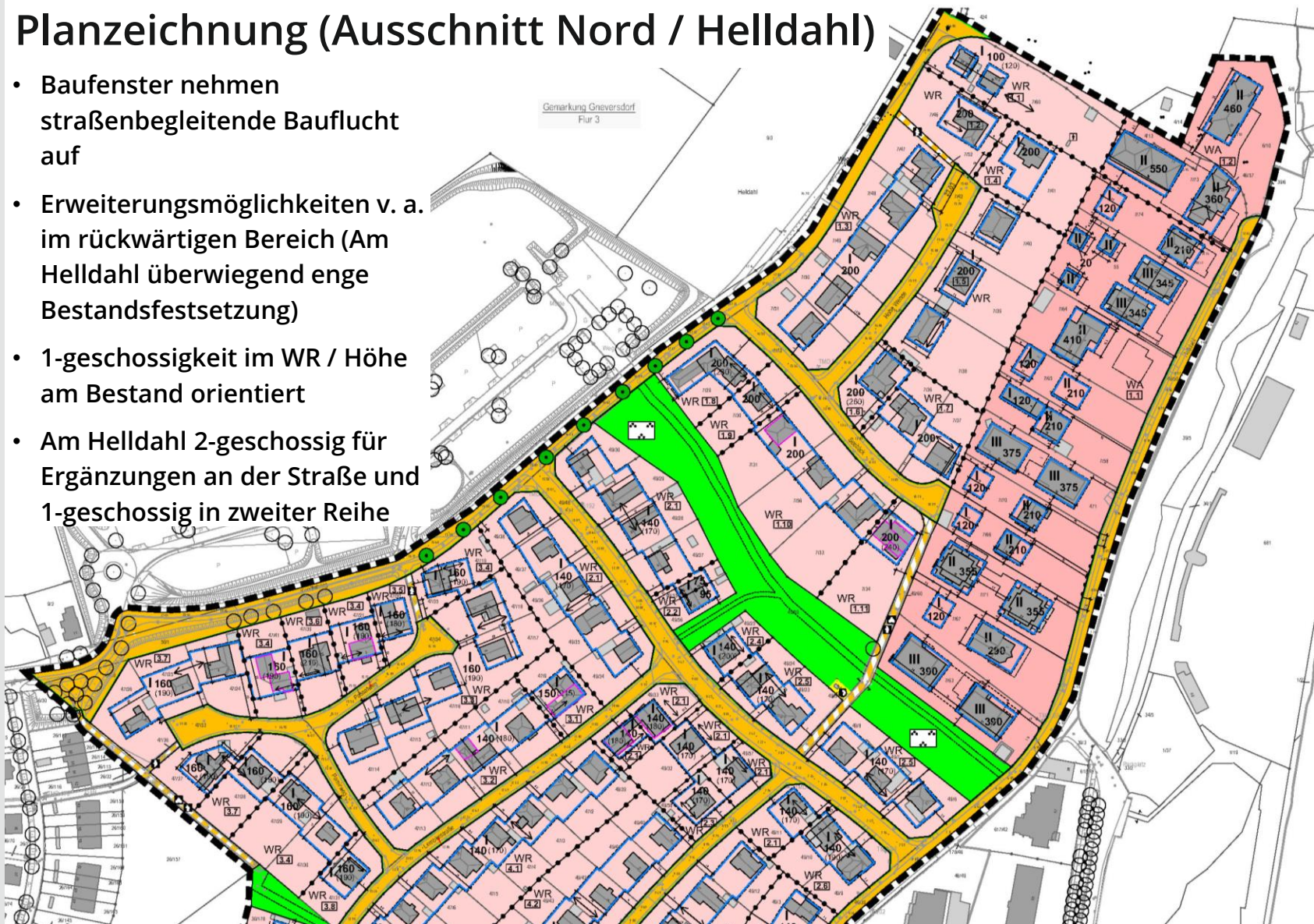


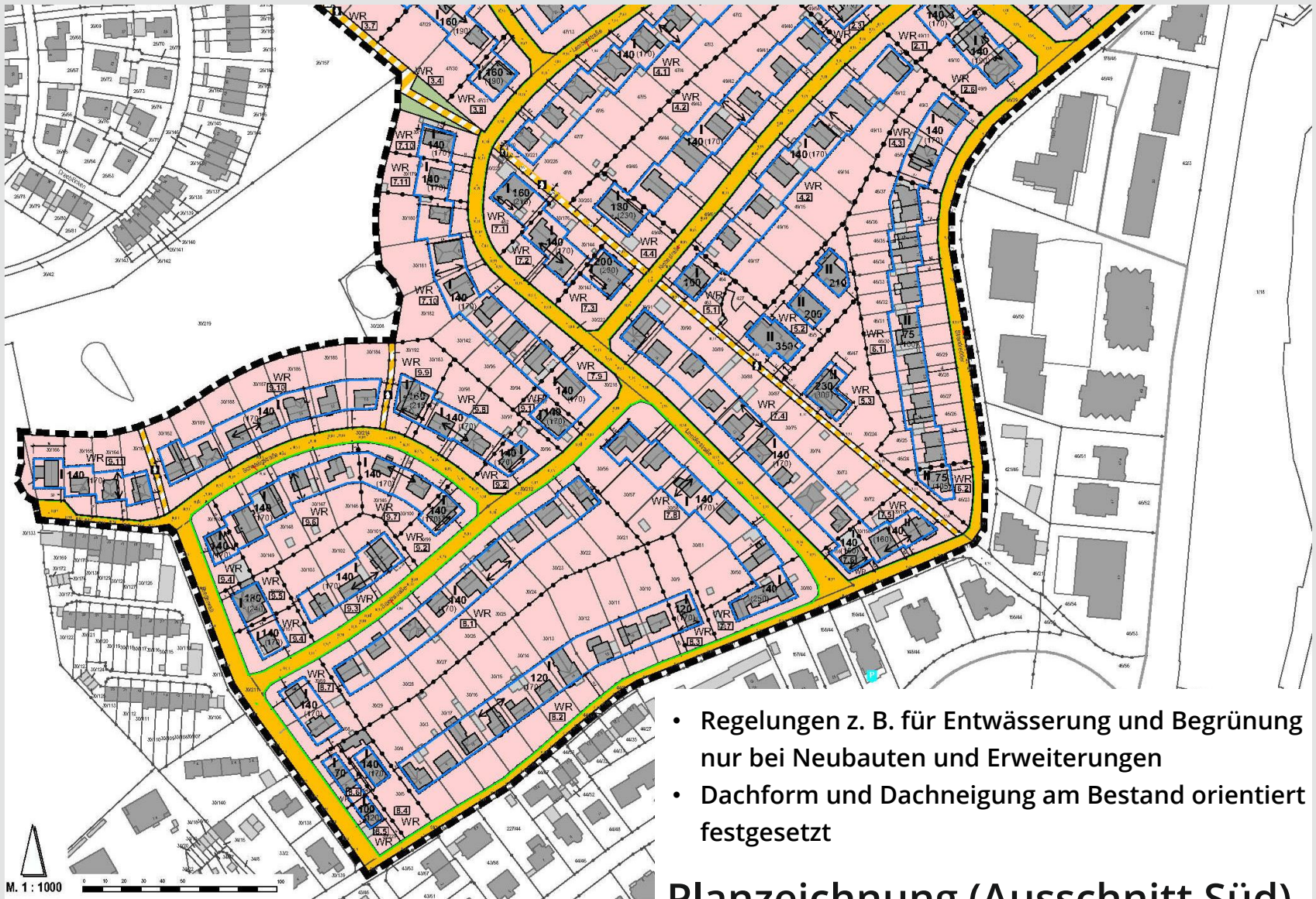
## Variante ohne Zweite-Reihe-Bebauung wird fortgesetzt

- Mit Zweiter-Reihe wäre ein § 13a-Verfahren notwendig.
- Aufgrund der Größe des Geltungsbereichs wären eine UVP-Vorprüfung sowie Ausgleichsmaßnahmen notwendig:
  - Diese wären schwierig auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.
  - Eine Umlegung auf Eigentümer oder eine Übernahme durch die Stadt wäre problematisch (Gleichbehandlung)
- Mehrere ablehnende Stellungnahmen von Anwohnern (z. B. Zufahrten zum rückwärtigen Bereich, Siedlungsbild, Versiegelung, Beeinträchtigung von Freiflächen und Vegetation)
- Umfangreiche Anforderungen an Baum- und Artenschutz durch UNV (Gutachten gefordert)

# Planzeichnung (Ausschnitt Nord / Helldahl)

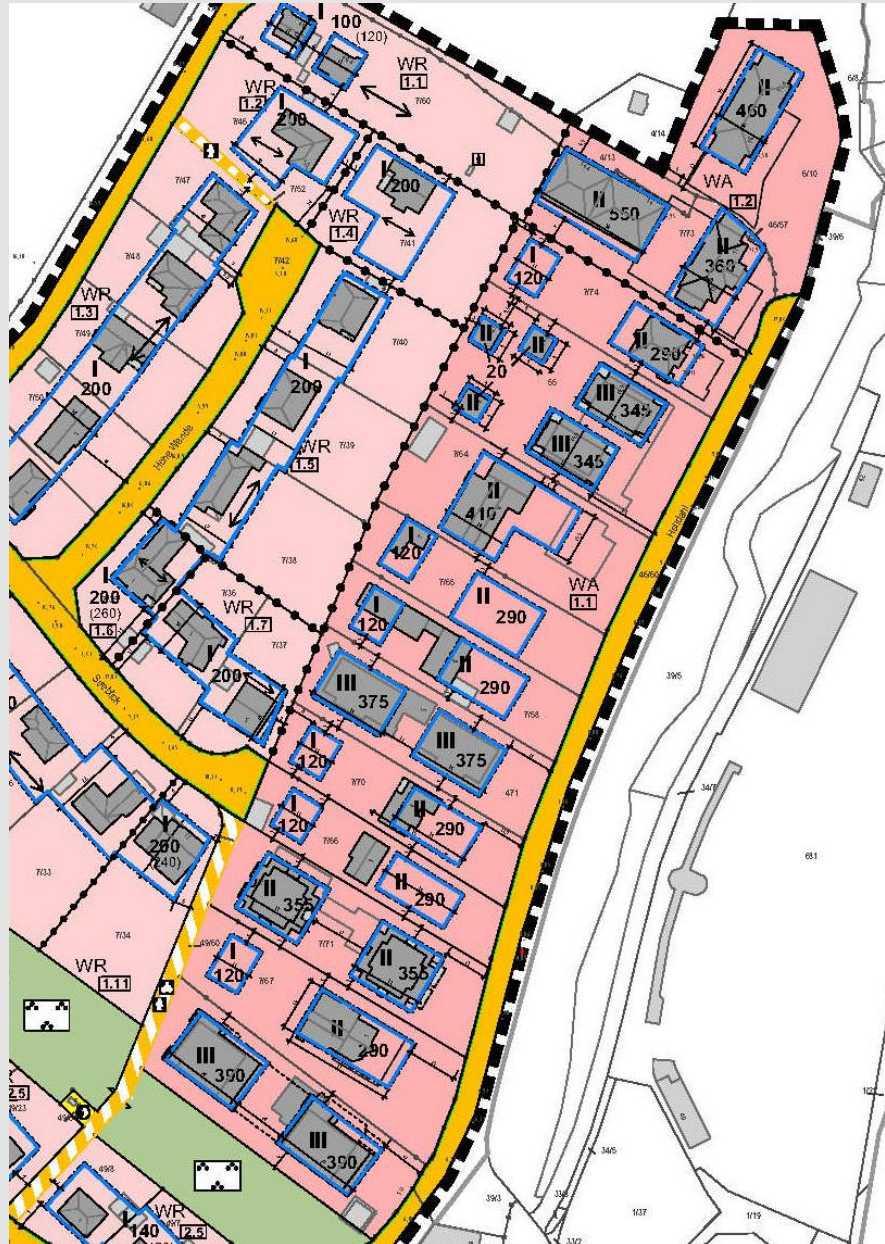
- Baufenster nehmen straßenbegleitende Bauflecht auf
- Erweiterungsmöglichkeiten v. a. im rückwärtigen Bereich (Am Helldahl überwiegend enge Bestandsfestsetzung)
- 1-geschossigkeit im WR / Höhe am Bestand orientiert
- Am Helldahl 2-geschossig für Ergänzungen an der Straße und 1-geschossig in zweiter Reihe





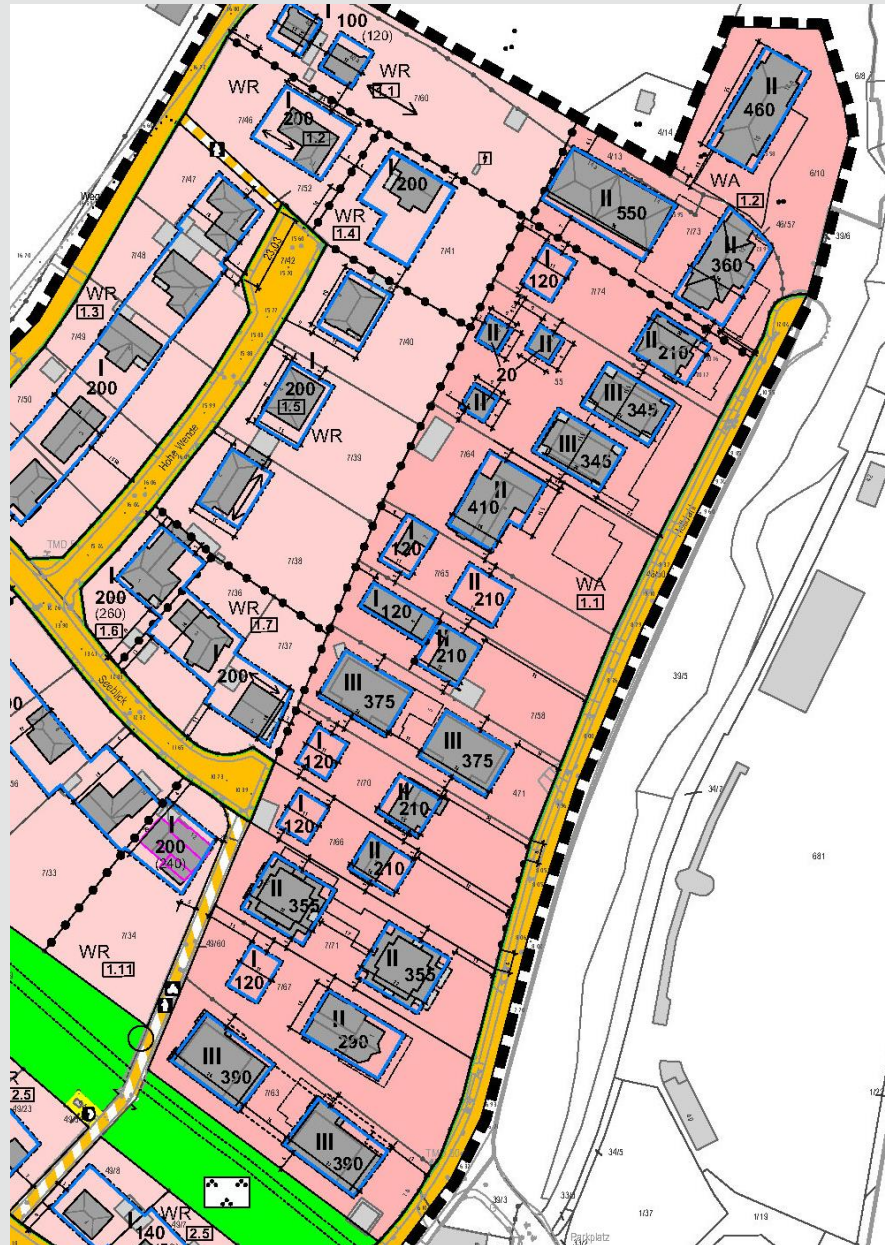
- Regelungen z. B. für Entwässerung und Begrünung nur bei Neubauten und Erweiterungen
- Dachform und Dachneigung am Bestand orientiert festgesetzt

## Planzeichnung (Ausschnitt Süd)



# Planzeichnung ALT (Ausschnitt Nord / Helldahl)

# Planzeichnung (Ausschnitt Nord / Helldahl)





## Weiterer Verfahrensablauf

- Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird im November 2024 angestrebt.
- Satzungsbeschluss voraussichtlich II. Quartal 2025
- Eine erneute Verlängerung der Veränderungssperre voraussichtlich um ca. ein halbes Jahr ist notwendig (v. a. wegen Waldabstand / Forstbehörde):
  - Grundsätzlich unproblematisch, da nach Bauberatung Ausnahmen von der Veränderungssperre zugelassen werden
  - Aus der Bauberatung ergaben sich zudem wichtige Anpassungen bei verschiedenen Festsetzungen (z. B. Anbauten, Gauben und Zwerchhäuser oder Abgrabungen)



## Gründe für Verlängerung der Veränderungssperre

- Prüfung und Abstimmung der Variante „Zweite-Reihe-Bebauung“ und des entsprechenden weiteren Verfahrens (§ 13 oder § 13a mit UVP-Vorprüfung und Ausgleich)
- Waldabstand von 30 m ist an zwei Stellen zu beachten. Genaue Ausdehnung steht noch nicht fest (Festlegung maßgeblicher Waldrand)
- Im festgelegten Waldabstand gilt Bestandsschutz
- Abstimmung mit Forstbehörde und Bauordnung für Ausnahmeregelung zur Unterschreitung:
  - Brandschutzgutachten erforderlich
  - Bewertung Stadtgrün zu Risikopotential der Waldfläche
  - ggf. zusätzliche Festsetzungen zur Gebäudeausführung / Materialität



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

**Bebauungsplan 32.26.00 – Helldahl / Leegerwall –**

