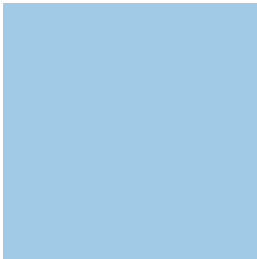




Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

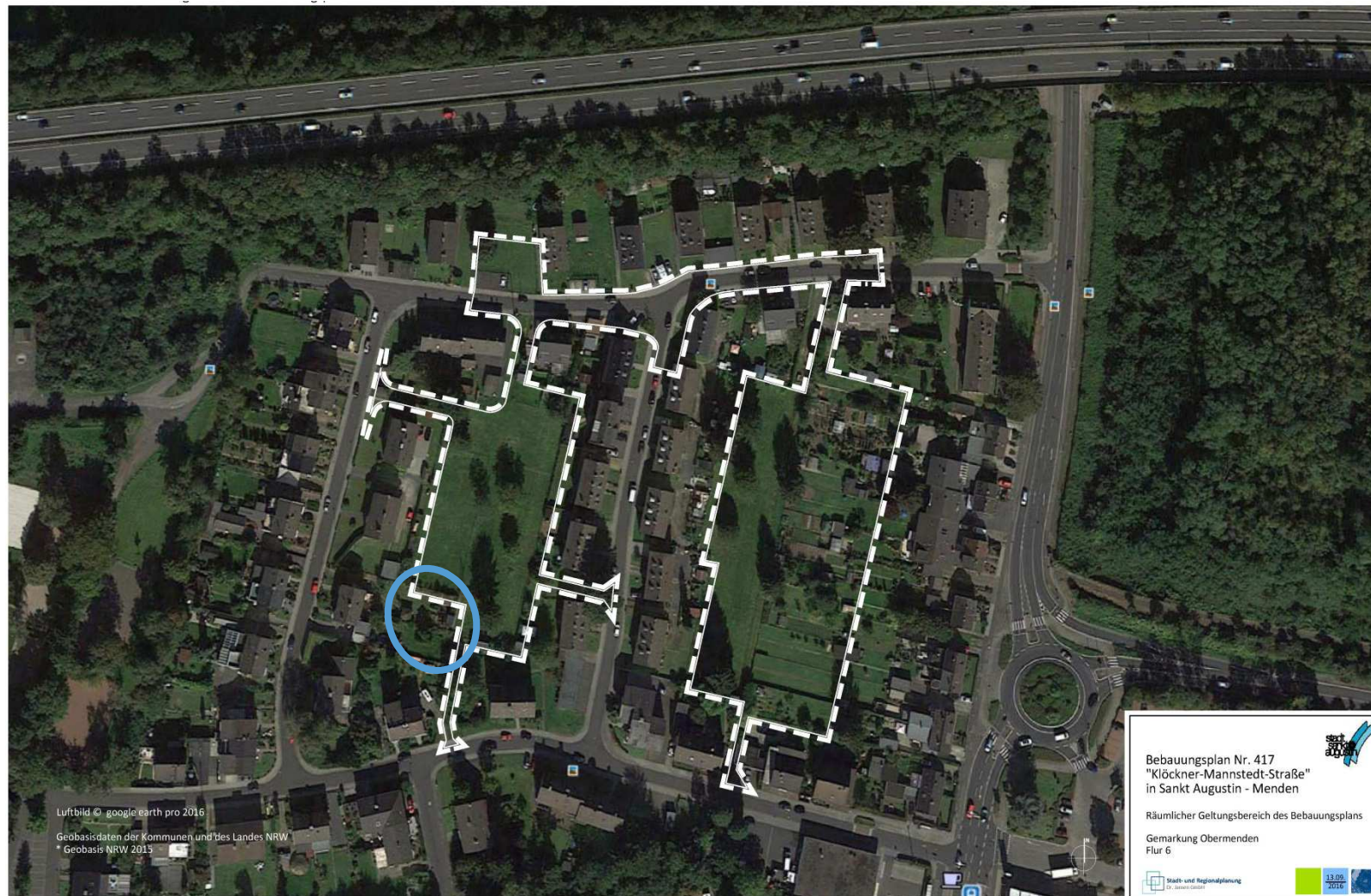


Sankt Augustin Bebauungsplan Nr. 417 „Klöckner-Mannstaedt- Straße“

UPV am 13. September 2016

Fortführung des Verfahrens nach der frühzeitigen
Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Dipl.-Ing. Sabine Wagener
Stadtplanerin AKNW



Bebauungsplan Nr. 417 in Sankt Augustin Menden – UPV am 13. September 2016- 2



Städtebauliches Konzept zur frühzeitigen Beteiligung

Nutzung	Fläche in qm ca.	Flächenanteil im Plangebiet ca.
Baugebiet West	3.393	26 %
davon Wohnungsbau- genossenschaft, incl. private Gemeinschafts- stellplätze (extern)	3.015	23 %
davon sonstige Privatei- gentümer	378	3 %
Baugebiet Ost	5.425	42 %
davon Wohnungsbau- genossenschaft	2.058	16 %
▪ Private Gemein- schaftsstellplätze (intern)	330	
▪ Kinderspielfeld (intern)	296	
davon sonstige Privatei- gentümer	3.367	26 %
Baugebiete gesamt	8.818	68 %
Öffentliche Straßen, Bestand	1.607	
Planstraße West	969	
Planstraße Ost	953	
Fuß- und Radwege West	541	
Fuß- und Radweg Ost	103	
Öffentliche Verkehrs- flächen gesamt	4.070	32 %
Plangebiet	12.888	100 %





Städtebauliches Konzept zur frühzeitigen Beteiligung

Beispiel für eine alternative Bebauung im östlichen Plangebietsteil

- Ausrichtung der Gebäude und Gärten ganz überwiegend nach Süden hin möglich und
- sinnvoll z. B. zur Nutzung passiver Solarenergie, zum Schutz vor Verkehrslärm, für mehr Privatsphäre

aber

- Konzept stellt nur eine Möglichkeit der Bebauung dar
- planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans erlauben auch andere Baukörperstellungen und Grundstückszuschnitte





Ausgehend vom Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung ...

Zentrale Anregungen und Bedenken

- 20 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (siehe Anlage 1 der Sitzungsvorlage):
Keine Bedenken, die der Planung entgegen stehen
- 16 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (siehe Anlage 2 der Sitzungsvorlage):
Anregungen und Bedenken hinsichtlich
 - Störwirkung der geplanten Bebauung (Lärm, Verschattung)
 - Wertminderung der Bestandsbebauung
 - zu hohe Dichte, Maßlosigkeit der Nachverdichtung
 - Zunahme der Verkehrsmenge, zu wenige Stellplätze
 - Planstraße Ost: Anfahrbarkeit der östlichen Grundstücke wird durch Stellplätze und Straßenbäume behindert
 - Entwässerung/Hochwasserschutz der geplanten Bebauung
 - Reduktion von vorhandenen Grünflächen und Bäumen
 - Lage und Geräusche des geplanten Kinderspielplatzes



... wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet

Wesentliche Ziele sind dabei

1. Verringerung der Baudichte und der geplanten Wohneinheiten

	Bisheriger Entwurf	Alternative
Einfamilienhäuser	26 (Anteil GWG: 12)	20 (Anteil GWG 8)
Mehrfamilienhäuser	18 WE (Anteil GWG 18)	18 (Anteil GWG 18)
Gesamt	44	38 (Anteil GWG 26)

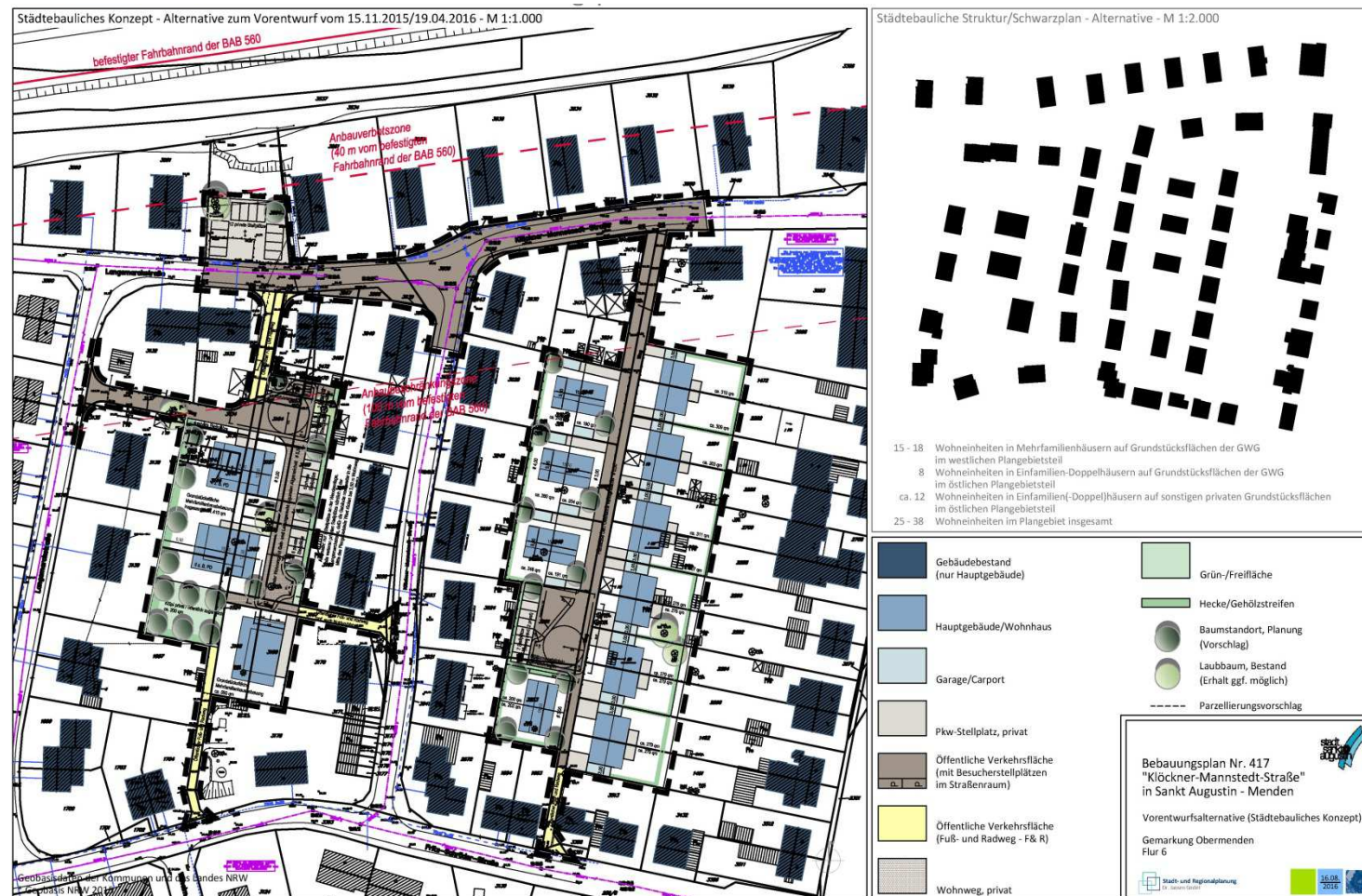
2. Änderung der Gebäudestellung, Schaffung größerer Abstände zwischen den Bestandgebäuden und der Neubebauung

Mehrfamilienhäuser - einschließlich der nach § 9 Abs. 2 BauO NRW verpflichtend herzustellenden Spielfläche - nun im westlichen Plangebietsteil, private Spielfläche öffentlich zugänglich; im Osten nur Einfamilienhäuser

3. Schaffung eines ausreichenden Stellplatzangebots – Stellplatzschlüssel neu 1:1,6



Städtebauliches Konzept - Alternative





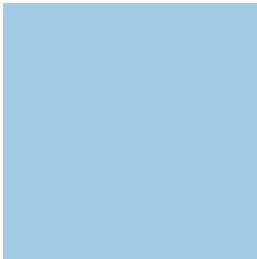
Städtebauliches Konzept - Alternative

Zielsetzung weiterhin

- Mischung aus frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau auf den Grundstücken der GWG
- Mehrfamilienhäuser mit (einem Anteil von) barrierefreien Mietwohnungen
- zweigeschossige Bauweise + geneigtes Dach (Satteldach oder Pultdach)



Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

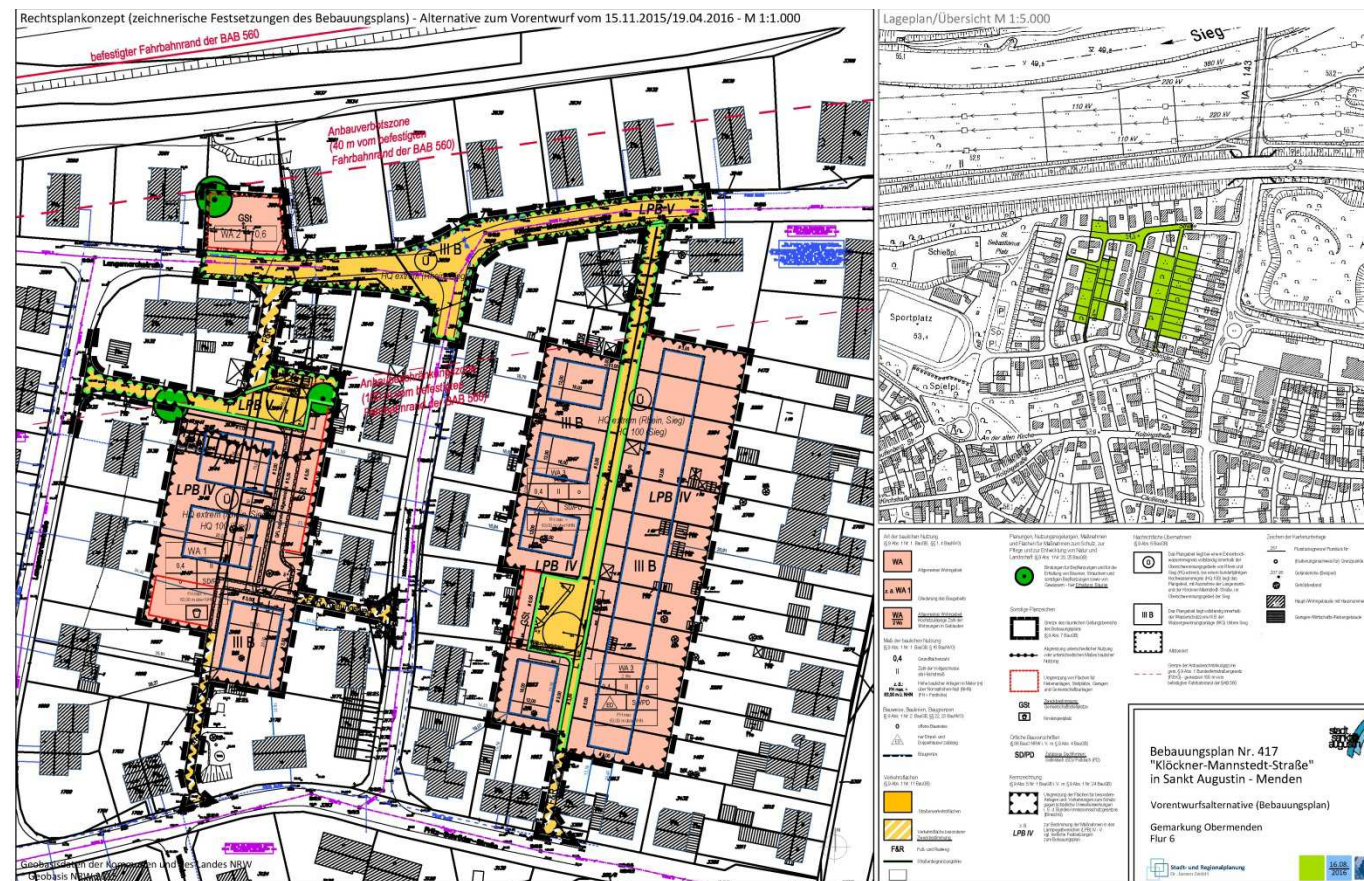


Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Für Fragen stehen wir Ihnen nun
gerne zur Verfügung.**



... und wie könnte das städtebauliche Konzept in Planungsrecht „übersetzt“ werden?



Bebauungsplan Nr. 417 in Sankt Augustin Menden – UVP am 13. September 2016- 10



... durch zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) – dient nach § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen, Gliederung des Baugebiets (WA 1 – WA 3), in den Einfamilienhausbereichen Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
- Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl 0,4 (GRZ), Anzahl der Geschosse II, maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen und Gebäude in Meter über Normalhöhen-Null (m. ü. NHN)
- Bauweise: offen (o), überwiegend nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig
- Überbaubare Grundstücksflächen: zeichnerisch durch Baugrenzen
- Nebenanlagen: zeichnerisch umgrenzt, z. B. Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Spielfläche im östlichen Plangebietsteil
- (Öffentliche) Verkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien: zeichnerisch
- Festsetzungen zur Bepflanzung und zum Erhalt von Bäumen
- Außerdem im Bebauungsplan: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen wg. Verkehrslärmvorbelastung, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.