

DER MAGISTRAT

öffentlich

nichtöffentlich

Mörfelden-Walldorf, 27.06.2023

Amt: Stadtplanungs- und -bauamt

Az.: 60.2/sn/sl

DRUCKSACHE NR.: 17/0464

**An die
Stadtverordnetenversammlung**

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 82 "Wohngebiet Jourdanallee"
Hier: Aufstellungsbeschluss**

Bezug:

**Anlage: 1. Geltungsbereich (Übersichtsplan 1:5000)
2. Auszug aus dem RegFNP**

Der Magistrat bittet, die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

„1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur planungsrechtlichen Sicherung einer maßvollen und qualitativen Nachverdichtung und der Berücksichtigung ökologischer Belange im Bereich Walldorf östlich der Bahnschiene die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Nr. 82 „Wohngebiet Jourdanallee“ und überplant die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 13.1 und 13.3.

2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 „Wohngebiet Jourdanallee“ wird im Westen begrenzt durch die Bahnschienen Frankfurt-Mannheim, im Norden durch den Alexander-Besser-Weg, im Osten durch die Frankfurter Landstraße/B44 und im Süden durch die südliche Bebauung der Zwillingsstraße. Der Bebauungsplan überplant folgende Grundstücke:

Flur 3: 19, 20/4 bis 20/9, 20/11, 20/12, 20/13, 20/15, 21/5, 21/6, 22/1, 23/1, 25/1, 25/2, 27/1, 35/1, 36/3, 36/4, 37/3, 38/1, 39, 40, 41, 42/3, 42/4, 43 bis 50, 51/1, 52/1, 52/2, 53/1, 53/2, 54, 55/1, 55/2, 57/1, 58/2, 58/3, 58/4, 59 bis 68, 69/1, 73/1, 75, 77, 78, 79, 80/1, 81/2, 82 bis 90, 91/1, 91/2, 92 bis 98, 99/1, 100/3, 100/5, 101/1, 102 bis 111, 113/1, 114 bis 117, 118/1, 120, 124/1, 125 bis 136, 137/1, 138, 139, 140/3, 141, 142/1, 142/2, 143/2, 143/3, 143/4, 144 bis 148, 149/1, 151/4, 151/6, 152 bis 157, 158/1, 158/2, 159/1, 160/1, 162, 163, 164/1, 164/2, 165, 166/1, 167/1, 168 bis 171, 172/1, 173, 174, 175, 176/1, 176/2, 177, bis 181, 183, 188, 190/2, 192/1, 195/4, 195/6, 195/8, 195/9, 195/10, 195/11, 197/1, 198/2, 198/3, 199/4, 200, 201, 202/1, 205 bis 216, 217/2, 217/3, 219 bis 222, 223/1, 223/2, 224 bis 236, 237/1, 238, 242 bis 250,

Fraktion am:	Ausschüsse am:	Stadtverordnetenversammlung am:
<u>Ergebnis:</u>	PBMA	<u>Ergebnis:</u>
	KUVEFA	
	SKIVA	
	HFWA	

251/1, 253, 256/1, 263, 267 bis 272, 273/1, 274/1, 275 bis 287, 288/1, 290 bis 292, 293/2, 294 bis 315, 316/2, 318 bis 333, 336/1, 339 bis 350, 351/1, 352/1, 353, 355 bis 358, 360, 361, 362/2, 364/1 teilweise, 367/2, 367/3, 368 bis 390, 391/1, 392/1, 393, 394, 395/1, 396 bis 409, 411/2, 412/1, 413/1, 414 bis 418, 419/2, 420/1, 420/2, 420/3, 420/4, 421 bis 433, 434/1, 435, 436, 437, 438/1, 439 bis 443, 444/1, 446/3, 447 bis 474, 475/1, 475/2, 475/3, 475/4, 476 bis 484

Maßgeblich ist die Darstellung im Übersichtsplan (Anlage 1)

Die Flächengröße des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 82 „Wohngebiet Jourdanallee“ beträgt ca. 25 ha. Der räumliche Geltungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 zeichnerisch dargestellt (Anlage 1: Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich). Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses und wird gemäß § 7 Abs. 4 der Hauptsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf für die Dauer von zehn Arbeitstagen während der Dienststunden der Stadtverwaltung im Rathaus Mörfelden und im Rathaus Walldorf zur Einsicht für jede Person ausgelegt. Dazu erfolgt eine gesonderte amtliche Bekanntmachung.

3. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Wohngebiet Jourdanallee“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die maßvolle Entwicklung des Plangebietes geschaffen werden. Das eingeleitete Planverfahren überplant die Bebauungspläne Nr. 13.1 „Walldorf Ost“, rechtskräftig seit 1972 und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13.3 „Walldorf-Ost, Erweiterung Wohngebiet Jourdanallee / Cezannestraße“, rechtskräftig seit 2005.

4. Folgende Planungsziele für das Bebauungsplanverfahren Nr. 82 „Wohngebiet Jourdanallee“ sollen – vorbehaltlich der Änderungen, die sich aus dem Planungsprozess, insbesondere der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange ergeben - erreicht werden:

4.1 Stärkung des Gebietes als Wohngebiet. Vergnügungsstätten und andere Nutzung, die dem Ziel widersprechen, sind generell auszuschließen. Entsprechend des Einzelhandelskonzeptes 2021 ist in dem als Zentraler Versorgungsbereich definierten Gebiet in den Erdgeschosszonen der westlichen Jourdanallee bestehender Einzelhandel und Gewerbe zu sichern und eine Umnutzung in Wohnungen auszuschließen. Im östlichen Bereich der Jourdanallee ist der vorhandene Getränkemarkt als Standort zu halten und mit dem Umfeld verträglich in Einklang zu bringen.

4.2. Verträgliche, strukturierte, gegliederte Nachverdichtung des bestehenden Gebietes. Die Festlegung von zulässigen Wohneinheiten pro Grundstücksfläche soll die maßvolle Ausnutzung der Grundstücke im Einklang mit Anforderungen der Entwässerung ermöglichen. Eine differenzierte Betrachtung von straßenseitiger und rückwärtiger Bebauung in Bezug auf Volumina und zulässiger Vollgeschosse soll das Plangebiet ordnen. Insbesondere die rückwärtige Bebauung soll dadurch strukturiert und in Wohnbaufläche und Pflanzbereiche gegliedert werden.

4.3. Festsetzungen zur zulässigen Bauweise und der überbaubaren Flächen im Gebiet. Die bisher geltende offene Bauweise ist aufgrund der teilweise schmalen Grundstücksbreiten zu überprüfen und entsprechend anzupassen. Die Überarbeitung der aktuell festgelegten Baulinien und Baugrenzen ist ein Ziel der Planung.

4.4 Aussagen und Festsetzung zur Dachform und Ausrichtung. Es gilt, die im Gebiet vorherrschenden Dachformen wie Sattel-, Zelt- und Walmdächer und modernere Dachformen wie Staffelgeschosse zu prüfen und Aussagen zu treffen, welche Dachform unter Gesichtspunkten von Abstandsflächen und Städtebau im Gebiet möglich sein sollen. Straßenzüge mit aktuell homogenen Dachformen oder Dachausrichtungen gilt es, unter städtebaulichen Gesichtspunkten in ihrer Form zu erhalten. Auch Aussagen zu Trauf- und Firsthöhen helfen der räumlichen Gliederung des Gebietes und sollen getroffen werden.

4.5. Aufgrund der Struktur des Plangebietes, in dem fast jedes Grundstück eine Vorgartenzone aufweist (ausgenommen aktuell die südliche Schillerstraße zwischen Hermann-Löns-Straße und Elsa-Brandström-Straße) gilt es, die Gestaltung dieser Flächen zu definieren. Dazu zählen Aussagen zu Pflanzmaßnahmen in straßenzugewandten Vorgartenbereichen und die Reduzierung versiegelter Flächen. Ebenso ist eine maximale Höhe der straßenseitigen Einfriedung festzulegen. Die Zufahrten zu den Grundstücken sowie die Ordnung der Stellplätze in dem Planungsgebiet gilt es zu überprüfen, wobei für neue Bauvorhaben die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf gilt.

4.6. Ziel ist, für das Gebiet Maßnahmen zur Klimaanpassung zu definieren, die auch auf kleinklimatischer Ebene sinnvoll sind. Dazu zählt es, Aussagen und Festsetzungen zu regenerativen Energien zu treffen, Regenrückhaltung und Versickerungsmöglichkeiten im Gebiet zu bestimmen. Es sollen geeignete Standorte auf den Grundstücken definiert werden, auf denen im Bedarf Wärmepumpen, die regelmäßig als Teil der Hauptanlage bewertet werden, errichtet werden können. Es sollen Festsetzungen erstellt werden, welche die Überhitzung des Gebietes vermindern und zur Klimaresilienz beitragen. Dazu zählen u.a. Aussagen zu Begrünungsmaßnahmen, insbesondere von unversiegelten Vorgartenbereiche, sowie Dach- und Fassadenbegrünung.“

Begründung:

Zu 1 - 2

Sachstand

Das betrachtete Gebiet wird im Westen von der Bahnstrecke Frankfurt – Mannheim und im Osten von der Bundesstraße B44/ Frankfurter Landstraße begrenzt. Im Süden grenzt das Gebiet an verbuschte Heckenflächen, die in landwirtschaftliche Nutzflächen übergehen. Im Norden grenzt es an den Bebauungsplan Nr. 2.3 Treburer Oberwald. Für einen kleinen Teil des Plangebiets (Jourdanallee Nr. 1, 7 und 9) gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13.3 „Walldorf-Ost, Erweiterung Wohngebiet Jourdanallee / Cezannestraße“. Die Fläche soll im neuen Bebauungsplan mit überplant werden. Das Gebiet liegt östlich unmittelbar am S-Bahn- sowie Regionalbahnhaltelpunkt und der Bushaltestelle Bahnhof Walldorf. Westlich außerhalb des Plangebiets grenzen ein größerer Supermarkt, ein Autohaus sowie eine Tankstelle an. Die Jourdanallee und die Hermann-Löns-Straße verbinden über die Untertunnelung der Bahnstrecke das östliche Walldorf mit dem westlichen Stadtgebiet. Die Jourdanallee ist die Straße mit dem breitesten öffentlichen Verkehrsraum im Gebiet. Daher ist sie als einzige Straße im Plangebiet auch mit zusätzlichen Baumpflanzungen ausgestattet. Die Bebauung ist in der Regel zweigeschossig, es gibt aber auch Gebäude im Plangebiet, die nur eine Eingeschossigkeit aufweisen. Als Ausreißer gibt es ebenso dreigeschossige Gebäude. Im westlichen Bereich der Jourdanallee ist aktuell eine Dreigeschossigkeit möglich, die aber nicht auf allen Grundstücken umgesetzt ist. Der größte Teil des Gebietes ist aktuell als allgemeines Wohngebiet (WA), zwei Abschnitte der Jourdanallee als Mischgebiet (MI) sowie der nördliche Teil der Goethestraße als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Im RegFNP 2010 ist das Gebiet als Wohnbaufläche deklariert, der westliche Teil der Jourdanallee sowie der Kreuzungsbereich Jourdanallee/Frankfurter Landstraße sind als gemischte Bauflächen eingezeichnet. Dort befinden sich aktuell die als Mischgebiete (MI) ausgewiesenen Gebiete.

Zu 3

Planungsgrund

In den letzten Jahren stellte sich zunehmend heraus, dass der seit dem Jahr 1972 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 13.1 „Walldorf-Ost“ aufgrund seiner wenig differenzierten Festsetzungen nicht mehr in ausreichendem Maße geeignet ist, die baulichen Veränderungen zu steuern und die immer bedeutsamer werdenden klimatischen Notwendigkeiten nicht berücksichtigt. Zudem gibt es für den Plan eine ergänzende Festsetzung zur Drempelhöhe aus dem Jahr 1993, die dafür sorgt, dass kein zusammenhängendes Planwerk vorliegt. Des Weiteren werden Befreiung zu der im Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,7 auf 0,8 für die Wohnnutzung von Dachgeschossflächen und Abweichungen von der Dachgaubenhöhe zur Ermöglichung von Aufenthaltsqualität in Dachgeschossen gemäß HBO vorgenommen. Dies gilt es, durch eine Neuplanung des Gebietes zu bereinigen.

Das Plangebiet ist geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser. Aufgrund der Altersstruktur der Einwohner:innen findet seit längerem ein Generationswechsel statt. Damit einher geht der Wunsch, die Grundstücke besser ausnutzen zu können. Abriss, Neubebauung und komplette Ausnutzung der aktuell gegebenen Bebauungsmöglichkeiten sind das Ergebnis.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 13.1 beruht hinsichtlich der Berechnung von überbaubaren Flächen auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968. Diese sieht im Unterschied zu Berechnungen ab der BauNVO 1990 nicht vor, dass z.B. Balkone, Terrassen, (i.d.R.) Garagen und Stellplätze sowie Tiefgaragen als überbaute Flächen gewertet werden. All diese baulichen Anlagen und Flächen bleiben in der Berechnung zur Grundflächenzahl (GRZ) bei Bebauungsplänen vor 1990 unberücksichtigt. Dies bedingt, dass in der BauNVO von 1968 Gebäude und Nebenanlagen deutlich mehr Fläche versiegeln können als nach der heutigen Verordnung.

Mit der Änderung der BauNVO von 1990 wurde die sogenannte GRZ für Nebenanlagen (GRZ II) eingeführt. Die GRZ II bewertet die zusätzlichen versiegelten Flächen von Nebennutzungen auf den Grundstücken. Das sind überbaute Flächen, die nicht unmittelbar zum Hauptgebäude gehören, wie z. B. Gartenhütten, Schuppen, Zufahrten und Zuwegungen, Swimmingpools, freistehende Überdachungen, Fahrradabstellanlagen, dauerhafte Lagerflächen (z.B. für Holz), etc.. Um klimatischen Zielen Rechnung zu tragen, unversiegelte Flächen für die Versickerung von Regenwasser oder auch Möglichkeiten des Regenrückhaltes in Form von Zisternen bereit zu stellen gilt es, Bebauungspläne, die vor 1990 rechtskräftig wurden, grundsätzlich zu überarbeiten. Die Anwendung der aktuellen BauNVO soll helfen, die Festsetzungen von Freiflächen besser zu steuern.

In bestehenden Bebauungsplänen sind die vorhandenen Erschließungsflächen i.d.R. nicht erweiterbar. Bei der Erschließung unterscheidet man zwischen der oberirdischen Erschließung wie z.B. fahrende und ruhende Verkehre inklusive ihrer Zufahrten und Wenderadien und der unterirdischen Erschließung (wie z.B. Kanäle, Leitungen). Um zu verhindern, dass Erschließungskonzepte kollabieren, muss in der Innenentwicklung eine maßvolle Nachverdichtung definiert werden. Es müssen Festsetzungen zu Aspekten, die zum Zeitpunkt der ursprünglichen Erstellung der vorhandenen Bebauungspläne nicht relevant waren, definiert werden, so beispielsweise eine Definition der verträglichen Anzahl der Wohneinheiten im Hinblick auf die erzeugten Verkehre und Emissionen, Stellplatzflächen oder der Einleitung in vorhandene Kanalsysteme.

Mit der Überplanung von Bestandsbebauungsplänen können zudem städtebaulichen Veränderungen oder abweichenden Entwicklungen von Bebauung gegenüber den damaligen Festsetzungen Rechnung getragen werden. Dies ist auch der Grund, warum der vorhabenbezogene Bebauungsplan 13.3 „Walldorf-Ost, Erweiterung Wohngebiet Jourdanallee / Cezannestraße“ ebenfalls überplant wird. In dem Bebauungsplan gilt schon die BauNVO von 1990, dennoch haben sich planerische Grundsätze, insbesondere was Klimaanpassung angeht, geändert. Der Bebauungsplan Nr.13.3 als Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung von Wohnungen und einem später an die Öffentlichkeit übergebenen Spielplatz ist durchgeführt. Die im Städtebaulichen Vertrag festgelegte Errichtung der Gebäude ist abgeschlossen und kann daher in den neuen Angebotsbebauungsplan integriert werden. Um das ganze Gebiet auf die aktuellen Planungsziele anzupassen, wird auch das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 13.3 überplant.

Zu 4 Ziele

Die Einleitung und Überplanung durch das neue Bebauungsplanverfahren soll die Bebauung und Nachverdichtung der Grundstücke ermöglichen. Entsprechende Festsetzungen wie städtebaulich verträgliche Entwicklung und die Anpassungen an den Klimawandel sollen Planungsziele des neuen Bebauungsplans sein und für zukünftige Bauprojekte Anwendung finden. Baurechtlich genehmigter Bestand ist davon nicht betroffen.

Zu 4.1.

Entlang der Jourdanallee ist noch ein Besatz an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen angesiedelt. Der Bereich zwischen Bahnhof bis fast zur Henri-Dunant-Straße ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Mörfelden-Walldorf aus dem Jahr 2021 als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. In diesem Bereich soll auch in Zukunft eine entsprechende Nutzung in den Erdgeschosszonen möglich sein. Auch gewerbliche Nutzungen in den oberen Etagen sollen Berücksichtigung finden.

In den Kreuzungsbereich der Jourdanallee und der Frankfurter Landstraße befindet sich ein Getränkemarkt, angrenzend an das Grundstück ein Werbeanlagengeschäft, welches über die Frankfurter Landstraße erschlossen ist. Diese Grundstücke gilt es, für die Zukunft verträglich zu beplanen, ohne die umliegenden Grundstücke in ihrer Wohnfunktion zu beeinträchtigen.

Zu 4.2.

Um dem dringenden Bedarf, Wohnraum zu schaffen, unter nachhaltigen Gesichtspunkten nachkommen zu können, ist es wichtig, steuernd auf die Entwicklung einzuwirken und Aspekte wie Frei- und Grünflächen nicht zu vernachlässigen. Dies kann durch die Festlegung von zulässigen Wohneinheiten pro Grundstücksfläche sowie über die Definition von maximalen Trauf- und Firsthöhen und der festgelegten Anzahl an Vollgeschossen geschehen. Für den größten Teil des Plangebietes gilt aktuell der rechtskräftige Bebauungsplan 13.1, für den die Baunutzungsverordnung von 1968 gilt und die Nebenanlagen nicht berücksichtigt werden (siehe Punkt 3 – Planungsgrund). Durch eine Planung nach heutigem Stand, unter Einbeziehung der aktuell gültigen Baunutzungsverordnung, kann eine auf die heutigen Bedürfnisse angepasste Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden, die gleichzeitig aber auch Raum für unversiegelte Flächen schafft. Zudem sind Festsetzungen zur Bebauung der rückwärtigen Bereiche festzulegen. Hierbei soll eine geordnete, optimale Ausnutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung von Abstands- und Freiflächen ermöglicht werden.

Zu 4.3

Aktuell ist im westlichen Teil der Jourdanallee eine geschlossene Bauweise festgelegt, im restlichen Plangebiet ist eine offene Bauweise festgeschrieben. Das bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden. Eine Bebauung entlang der Grundstücksgrenze ist nur mit Einvernehmen der Nachbarn möglich.

Um in Zukunft eine bessere und gerechtere Auslastung der Grundstücke zu ermöglichen, soll es Festsetzungen zu abweichenden Bauweise geben, um Grenzbebauung zu erleichtern und zu vereinheitlichen. Durch die Festlegung von rückwärtigen Baugrenzen sollen hier die begrünten Innenbereiche freigehalten werden, um als zusammenhängende Naturräume und Frischluftlieferanten zu fungieren.

Zu 4.4

Das Plangebiet ist geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern. Als Dachform ist das klassische Satteldach vorherrschend, es gibt aber auch Gebäude mit Zelt- oder Walmdächern. Flachdächer sind eher die Ausnahme und entlang der Hermann-Löns-Straße insbesondere bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen zu finden. Festsetzungen zu Dachformen und deren Ausrichtung können regulierend wirken, um ein einheitliches städtebauliches Gebiet zu erhalten, insbesondere entlang der Straße. Zusätzlich zu den Dachformen sind Festlegungen zu Dachgauben und weitere Dachgestaltungsfestsetzungen zu erarbeiten, um einheitliche Regeln für das Plangebiet aufzustellen.

Zu 4.5.

Private Freiflächen bilden im rückwärtigen Bereich Hausgarten/Gartenhöfe sowie entlang des öffentlichen Raumes den Vorgarten. Lediglich die südliche Seite der Schillerstraße zwischen Hermann-Löns-Straße und Elsa-Brandström-Straße ist direkt an der Gehweggrenze gebaut. Alle anderen Grundstücke weisen eine Vorgartenzone auf, die unterschiedlich gestaltet ist. In einigen Fällen ist die Vorgartenfläche komplett versiegelt, teilweise durch Stellplätze, teilweise als gestalterisches Element. Zur Sicherung von Grün- und Freiräumen als wichtige Elemente sind entsprechende grünplanerische Vorgaben auf Ebene des Bebauungsplanes insbesondere für die

straßenzugewandten Vorgartenzonen zu formulieren. Nichtversiegelte Vorgartenzonen mit Pflanzungen tragen zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Damit die Vorgartenzonen straßenräumlich sichtbar bleiben und stadtklimatisch wirken können, sollen straßenseitig niedrige Einfriedungen festgesetzt werden. Ebenso gilt es, die Zufahrten zu den Grundstücken zu überprüfen und ggf. zusammenzufassen, um nicht auf der ganzen Grundstücksbreite eine Zufahrt zu ermöglichen und somit Stellplätze im öffentlichen Raum zu erhalten. Bisher waren Aussagen zu Stellplätzen in Vorgartenzonen über die Stellplatzsatzung der Stadt geregelt. Dies ist nun aufgrund aktueller Rechtsfassung nicht mehr Teil der Stellplatzsatzung. Aussagen darüber müssen daher nun im Planungsrecht getroffen werden. Der nachzuweisende Bedarf an Stellplätzen für Bauvorhaben wird weiterhin über die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt festgelegt. Unter Gesichtspunkten der Mobilitätswende gilt es, nicht nur dem Automobilverkehr in dem Gebiet Vorrang zu geben.

Zu 4.6.

Durch Festsetzung im Planungsrecht kann die Stadt auf Quartiersebene einen Beitrag dazu leisten, dem Klimawandel zu begegnen. Eine Überhitzung der Städte kann durch entsprechende Begrünung im öffentlichen und privaten Bereich minimiert werden.

Extremwetterereignisse (extreme Niederschläge, Anstieg der heißen Temperaturtage, etc.) kann durch gezielte Steuerung der Planung begegnet werden. Dazu zählt, versiegelte Flächen zu minimieren und durch Festlegung von begrüneten Freiflächen (u.a. Vorgartenbereiche) mehr Grün in dem Planungsgebiet zu erhalten. Sogenannte Schottergärten sollen in Zukunft eingedämmt werden, vielmehr sollen Festsetzungen zu Anpflanzungen in den Vorgartenzonen aufgenommen werden.

Auch die Themen des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser und der Regenwassernutzung und -versickerung auf dem eigenen Grundstück soll in der Planung berücksichtigt werden. Da Wärmepumpen regelmäßig als Teil der Hauptanlage betrachten werden sollen mögliche Standorte für solche Technologien gefunden werden. Eine Festsetzung, welche Art der Wärmetechnologien Anwendung finden sollen, ist nicht Teil des Planungsrechtes.

Zusätzlich zu dem Regelwerk des Bebauungsplans sind im Rahmen des Bauantrags weitere Gesetze und Richtlinien zu berücksichtigen.

Um Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 wird gebeten.

Thomas Winkler
Bürgermeister