

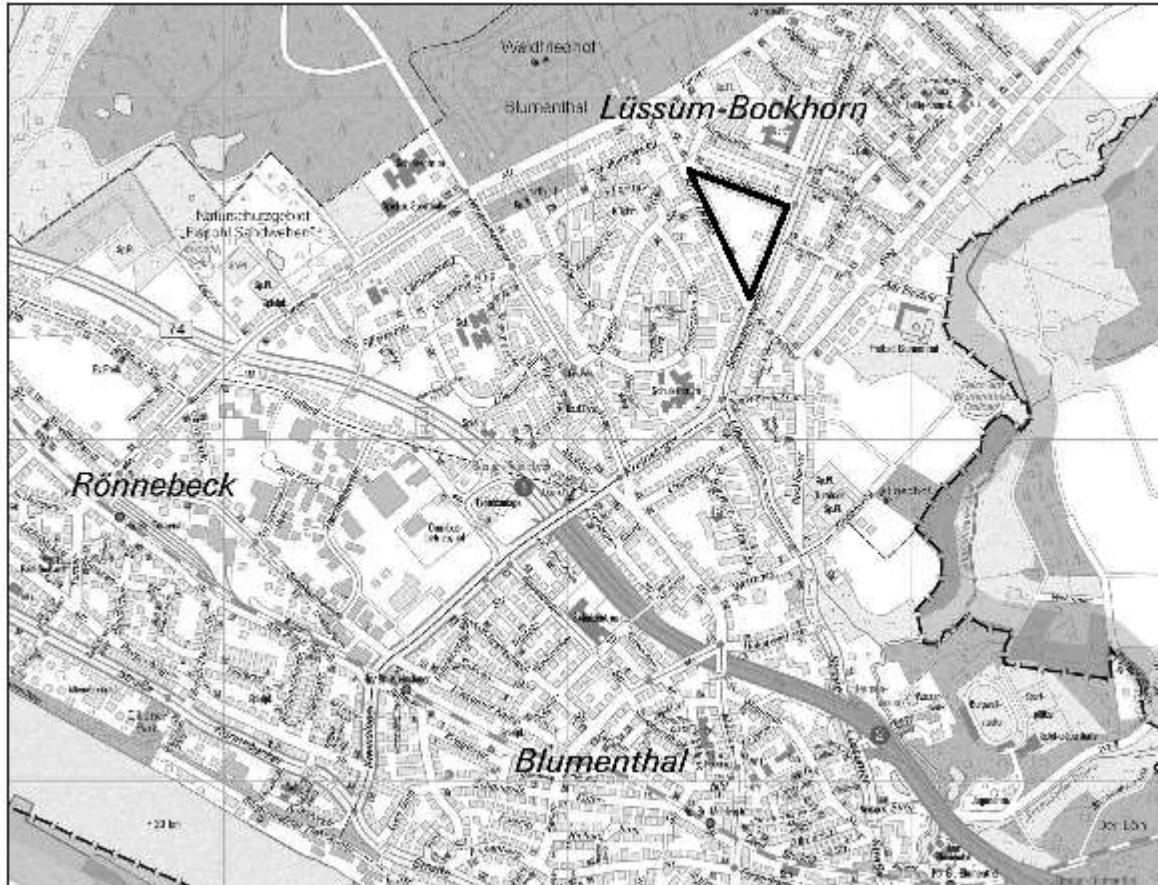
# **Bebauungsplan 1634**

## **An de Deelen**

**Einwohnerversammlung am 10.12.2024**

# Lage im Stadtteil Blumenthal

## Übersichtsplan



## Lage im Stadtteil Blumenthal

- Ortsteil Lüssum-Bockhorn
- Umgeben von den Straße An de Deelen, Steenkuhlenweg und der Schwaneweder Straße von Hausnummer 39 – 79
- Wohnquartier im Bereich der Straßen An de Deelen und Steenkuhlenweg
- Gemischte Nutzungen entlang der Schwaneweder Straße
- Größe: etwa 53.000 m<sup>2</sup>

# Der sektorale Bebauungsplan

## Rechtsgrundlage

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 wurde u.a. das Instrument des sektoralen Bebauungsplans für den Wohnungsbau eingeführt

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in innerstädtischen Bereichen
- Investitionsanreize
- Verfahrenseinleitung befristet bis zum 31.12.2024
- Abschluss bis spätestens 31.12.2026
- Anwendungsbereich: unbeplanter Innenbereich
- einfacher B-Plan

## § 9 Absatz 2d) BauGB

Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;
2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen, oder
3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

## Festsetzungsmöglichkeiten

### § 9 Absatz 2d) BauGB

Begrenzter Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten:

- Maß der baulichen Nutzung;
- Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
- Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;
- Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke;
- Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Wohnbaugrundstücke, aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

→ Fazit: Nur für Plangebiete, in denen der Katalog der Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d S. 1 und S. 2 BauGB ausreicht

→ weitere in § 9 Abs. 1 BauGB geregelten Festsetzungen können nicht getroffen werden

# Gegenüberstellung der Planungen

## Bebauungsplan 957

### Verfahren:

- Aufstellungsbeschluss: 27.03.2001
- Einwohnerversammlung: 18.06.2001
- **Einstellung des Verfahrens: 13.01.2022**

### Inhalte:

- Mobilisierung einer Innenentwicklungsfläche für Wohnbebauung
- Tiefe der Grundstücke sollte genutzt werden
- **innere Erschließungsstraße**
- **Bauland-Umlegung**
- **Durch Bebauung des Doppelhauses war eine Erschließung von der Straße An de Deelen nicht mehr möglich/ planbar**
- **Neue Grünstrukturen sollten geschaffen werden; alte wurden überplant**

## Bebauungsplan 1634

### Verfahren:

- Aufstellungsbeschluss: **28.11.2024**
- **Einwohnerversammlung 10.12.2024**
- Abschluss des Verfahrens (Satzungsbeschluss) spätestens bis 31.12.2026

### Inhalte:

- Innenentwicklung: Schaffung von Baurecht für Wohnen
- Tiefe der Grundstücke soll genutzt werden
- **Geltungsbereich durch die Straßen umgrenzt**
- **ohne Straßen – weder umgebend noch innerhalb**
- **Keine Erschließungsstraße**
- **Kein Umlegungsverfahren, somit keine Kosten**
- **Keine Kosten für Gutachten für Anwohner**
- **Grünstrukturen erhalten**

# Flächennutzungsplan



# Geltungsbereich B-Plan 1634



# Umgebung

als Straßenansichten



als Schrägluftbild



# Mögliche Bebauung

Städtebaulicher Entwurf



Ausschnitt



Luftbild mit Bäumen



# Beispiele

Darstellung in 3D



# Wie könnte eine neue Wohnbebauung für diesen Bereich gestaltet werden?

So könnte eine Einbettung neuer Bebauung in die Gärten und Grünstrukturen aussehen.



Kombination aus Luftbild, vorhandenen Gebäuden und Planung

**Vielen Dank fürs Zuhören.  
Welche Anregungen haben Sie?**