



MARKT HELMSTADT

BEBAUUNGSKONZEPTE MESSINGHEILFELD

Vorstellung drei Varianten

- **Variante 1: Wohngebiet mit Einfamilienhäusern (Konzept vom Sommer 2019)**
- **Variante 2 + 3: Nutzungsmischungen mit verschiedenen Wohnformen und Fläche für KiGa / KiTa**
- **Gegenüberstellung der Varianten als Entscheidungsgrundlage**

3 VARIANTEN

Variante 1



- Reines EFH Gebiet
- Erschließung hangparallel, Straßenanschluß südlich
- Fußwege als Verbindung

Vorteile:

- **bewährte Siedlungsform im ländlichen Raum**
- **Nachfrage vorhanden**

Nachteil:

- **hoher Flächenverbrauch**
- **reines EFH – Gebiet entspricht nicht mehr den Zielen und Anforderungen an moderne Wohngebiete**
- **Einseitiges Wohnungsangebot nur für die Zielgruppe Familie (nicht nachhaltig)**
- **Barrierefreiheit im Gebiet aufgrund Hanglage eingeschränkt**

Variante 2



- EFH, DH, GW
- Erschließung hangparallel, Straßenanschluss nördlich
- Fußwege als Verbindung, Trennung von Baufeldern durch Grünfuge
- Flächen für KiGa, KiTa

Vorteile:

- **Variables Angebot an Wohnformen für verschiedene Zielgruppen, z.B. moderne Mietwohnungen, barrierefreier Wohnraum, gemischte Altersstruktur (Nachhaltige Siedlungsstruktur)**
- **Reservefläche für KiGa und KiTa**
- **Flexible Anpassung an Nachfrage möglich, z.B. Wohnen statt KiGa**

Nachteil:

- **Investor notwendig z.B. für Geschosswohnungen**
- **Barrierefreiheit im Gebiet aufgrund Hanglage eingeschränkt**

Variante 3



- EFH, DH, RH, GW
- Erschließung hangparallel, Straßenanschluss mittig
- Fußwege als Verbindung, Trennung von Baufeldern durch Grünfuge
- Flächen für KiGa, KiTa

Vorteile:

- **Variables Angebot an Wohnformen für verschiedene Zielgruppen, z.B. moderne Mietwohnungen, barrierefreier Wohnraum, gemischte Altersstruktur (Nachhaltige Siedlungsstruktur)**
- **Reservefläche für KiGa und KiTa**
- **Flexible Anpassung an Nachfrage möglich, z.B. Wohnen statt KiGa**

Nachteil:

- **Investor notwendig z.B. für Geschosswohnungen**
- **Barrierefreiheit im Gebiet aufgrund Hanglage eingeschränkt**

Gegenüberstellung

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
EFH Anzahl WE Flächenanteil	47 EFH 100%	29 EFH ca. 59%	29 EFH ca. 54%
DHH Anzahl WE Flächenanteil	--	8 WE ca. 18%	4 WE ca. 9%
RH Anzahl WE Flächenanteil	--	--	8 RH ca. 14%
GW Anzahl WE Flächenanteil	--	15 WE ca. 23%	15 WE ca. 23%
WE gesamt	47	52	52

**STÄDTEBAULICHE ECKDATEN:
BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN
(ALLE VARIANTEN)**

- **Ausweisung allgemeiner Wohngebiete (WA) bzw. einer Gemeinbedarfsfläche (KiGa / KiTa)**
- **Im Bereich EFH, DH:
Maximal zwei Vollgeschosse zulässig,
GRZ: 0,35 / GFZ: 0,7**
- **Im Bereich RH:
Maximal zwei Vollgeschosse zulässig,
GRZ: 0,4 / GFZ: 1,0**
- **Im Bereich GW:
Maximal drei Vollgeschosse zulässig
GRZ: 0,4 / GFZ: 1,2**

Gestaltungsfestsetzungen



Vorschlag:

Aufgrund der exponierten Hanglage
Dachform SD, DN 20°-45°

Ermöglicht EG + Steiles Dach oder
2 VG + flachgeneigtes Dach

Gebäudegestaltung

- Dachform und Dachaufbauten
- Dachdeckung: Material und Farbe
- Fassade: Material und Farbe





Straßenraum und Einfriedungen

- Stützmauern (Hanglage!)
- Einfriedungen
- Maximale Höhe
- Material und Farbe





Begrünung

- Pflanzgebote nach Pflanzliste
- Fassaden- und Dachbegrünung
- Boden- bzw. Freiflächengestaltung





Das soll nicht sein



- **Betroffen sind Obstwiesen mit ca. 7.200 m² und Hecken mit Säumen mit ca. 1.000 m² (sowie weitere, artenschutzrechtlich weniger relevante Flächen)**
- **Ausgleich von 1 : 1 und weiterer Maßnahmen wie das Aufhängen von Nistkästen und Fledermauskästen**
- **D.h. auf ca. 8.500 – 9.000 m² muss ein Lebensraumkomplex mit Obstwiese und Hecken mit Säumen neu geschaffen werden (also grob ca. 1 ha).**
- **Für die bodenbrütenden Vogelarten ergibt sich nach derzeitiger Erfassungslage keine Notwendigkeit für die Anlage von Lerchenfenster (Anflugplatz für Lerche in Ackerfläche) als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme, weil wir keine Feldlerchen, Wachteln oder Rebhuhn vor Ort auf den Flächen beobachtet haben.**

(Angaben von M. Glanz, Landschaftsarchitektin)

WEITERES VORGEHEN, VERFAHREN

- **Entscheidung für die Ausarbeitung einer Variante**
- **Anpassen der Straßen- und Tiefbauplanung**
- **Umsetzen des Konzeptes in einen Bebauungsplanentwurf**
- **Ermittlung der Ausgleichsflächen und naturschutzfachlichen Belange (Abstimmung Gemeinde – Landschaftsplanerin)**
- **Bebauungsplanverfahren: Auslage und Beteiligung gem. § 3.1 bzw. § 4.1 BauGB**

Ablaufschema Aufstellungsverfahren

Öffentlichkeit (Bürger)	Gemeinde	Behörden
	1. Gemeinderat fasst Aufstellungsbeschluss Gemeinde macht Beschluss bekannt	
	2. Planer arbeitet Bauleitplan als Konzept aus 3. Gemeinderat stimmt Konzept zu	
	> Vorentwurf	
5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs. 1 BauGB	6. Abwägung der Belange, ggf. Änderung der Planung 7. Gemeinderat fasst Billigungs- und Auslegungsbeschluss	4. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB
	Entwurf	
	8. Gemeinde macht Auslegung bekannt	
10. Öffentliche Auslegung (2. Beteiligung der Öffentlichkeit) §3 Abs. 2 BauGB	11. Abwägung der Belange, bei Änderungen erneute Auslegung Mitteilung Ergebnis	9. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Informierung über Auslegung) § 4 Abs. 2 BauGB
	12. Gemeinderat fasst Feststellungs- / Satzungsbeschluss FNP / B-Plan	
	14. Bekanntmachung: Wirksamkeit/Rechtskraft	13. bei FNP: Genehmigung