

## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 95 „Schöttlenberg“; Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau- und Planungsausschuss	22.02.2023			
Rat	21.03.2023			

Finanzielle Auswirkungen:

Nein  Ja

Ergebnisplan



Finanzplan



Ertrag/Einzahlung		Aufwand/Auszahlung	
Kostenstelle		Produkt	
Investition		Sachkonto	

### Sachverhalt:

Es wird zur Schaffung von neuem Wohnraum beabsichtigt, gemeinsam mit der Oberbergischen Aufbau GmbH als Projektentwickler und Treuhänder, den Bereich „Schöttlenberg“ am westlichen Siedlungsrand des Ortskerns von Marienheide zu beplanen und zu erschließen.

Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 3,4 ha ist bis auf ein Flurstück im Besitz der Gemeinde. Der Eigentümer dieses privaten Flurstücks hat ebenfalls ein Interesse an einer Wohnbauerschließung. Eine anteilige finanzielle Beteiligung an den Planungskosten (einschließlich Gutachten o.ä.), die zur Aufstellung des Bebauungsplans anfallen, ist vorgesehen und wird vertraglich gesichert.

Es ist im Osten durch das Schulzentrum von Marienheide, im Süden durch vorhandene Wohnbebauung mit der Kreisstraße 18 sowie im Norden und Westen durch Freiraum

geprägt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide stellt das Gebiet im Westen als Wohnbaufläche, im Osten als Fläche für Gemeinbedarf als Ergänzung der benachbarten Gemeinbedarfsfläche „Schule“ dar. Dazwischen liegt ein als Grünfläche dargestellter Bereich. Im Anschluss an die Wohnbaufläche schließen sich in Richtung Westen weitere Wohnbauflächenreserven an. Weder für das Plangebiet noch für das direkte Umfeld besteht ein Bebauungsplan.

Zurzeit wird das von der Gemeinde verpachtete Plangebiet landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Norden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an. Im Osten schneidet unterhalb des Plangebiets eine ausgeprägte Böschung in die Landschaft ein und trennt es von dem östlich, topografisch deutlich tiefer, liegenden Spielplatz und Sportplatz der benachbarten Gesamtschule.

Im direkten Planumfeld stehen beidseitig der Scharder Straße überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit Satteldächern.

Topografisch liegt das Plangebiet in einem nach Osten einfallenden Talhang. Es fällt von der nordwestlichen Grundstücksecke in der südöstlichen wie auch nordöstlichen Ecke ab. Das Plangebiet ist von Süden über die Scharder Straße angebunden.

Das Planungsbüro Pesch & Partner aus Dortmund wurde mit der Erstellung von zwei städtebaulichen Entwürfen für ein neues, nachhaltiges und attraktives Wohnquartier beauftragt. In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 28.09.2022 wurden die städtebaulichen Entwurfsvarianten vorgestellt. Es hat sich in der politischen Beratung herauskristallisiert, dass die Variante A gegenüber der Variante B bevorzugt wird. Im Nachgang zu dieser Sitzung wurde die Vorzugsvariante A noch einmal mit Blick auf die Mobilität überarbeitet.

Die Entwurfsidee des neuen Quartiers Schöttlenberg orientiert sich an der vorhandenen Topografie. Gebäude und Straßenverläufe sollen sich an die Höhenlinien des westostabfallenden Hangs schmiegen und den bestehenden Sportplatz westlich der Gesamtschule als neuen großen Quartiers- und Spieltreff umschließen.

Die an den Höhenlinien verlaufenden drei Wohnstraßen sind durch eine Querspange miteinander verbunden. Wendeanlagen befinden sich an deren nördlichem Ende. Sie dienen gleichzeitig als Quartiersplätze für die einzelnen Nachbarschaften. Optional besteht die Möglichkeit, das Plangebiet – zu einem späteren Zeitpunkt – von Westen von der Straße „Am Rottland“ für die angrenzenden Wohnbauflächenreserven zu erschließen.

Zwischen den Gebäuden „Scharder Straße“ Nrn. 40 und 42 kann eine weitere fußläufige Anbindung an das Plangebiet erfolgen. Zusammen mit den privaten Wohngassen/Wirtschaftswegen zwischen den Grundstücken und den ergänzenden ostwestausgerichteten Verbindungen entsteht ein großzügiges Netz aus Fußwegen, das auch die Spiel- und Sportmöglichkeiten und den Quartierstreff auf dem Tiefpunkt des Geländes anbindet.

Besucherparkplätze finden sich in ausreichender Anzahl in den Platzbereichen und den Wohnstraßen. Private Stellplätze können auf den Grundstücken untergebracht werden. Die Topografie ermöglicht es, sie von Osten anzufahren. Je nach Haustyp befinden sie sich im Gebäude (in den Mehrfamilienhäusern), sind Teil des Gebäudes (Kettenhäuser) oder können – die Topografie nutzend – unter einem „Zweithaus“ in das Grundstück geschoben werden.

Im Sinne eines autoarmen Quartiers können an den südlichen Eingängen der Wohnstraßen so genannte „MobilitätsHubs“ angeboten werden. Neben Stellplätzen und weiteren Besucherparkplätzen böten sie auch Raum für neue Mobilitätsformen wie eine Radwerkstatt, den Verleih von Lastenrädern, Quartiersauto-Angebote oder Ladestationen für e-Mobilität.

Die Wohngebäude sind so angeordnet, dass Ausblicke in die freie Landschaft ermöglicht werden.

Vorgesehen ist im Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung vielfältiger Wohnformen. Das städtebauliche Konzept stellt 12 freistehende Einfamilienhäuser, 12 Doppel- Reihen- und Kettenhäuser, 6 kleinere Mehrfamilienhäuser sowie 10 Tiny Houses für insgesamt ca. 71 neue Wohneinheiten dar.

Aufgrund seines flexiblen Grundstücksgerüsts lässt der städtebauliche Entwurf aber auch einen anderen Mix von Gebäudetypologien zu.

Mehrfamilienhäuser sind im Osten an der Zufahrt ins Gebiet bzw. westlich der Schule vorgesehen. Tiny Houses können im Norden am mittleren Erschließungsstich untergebracht werden.

Den westlich der Wohnstraßen gelegenen Häusern können unter Nutzung der Topografie ein „Zweithaus“ vorgelagert werden, das als Tiny House, als Homeoffice oder auch als „Unterliegerwohnung“ (Mehrgenerationenwohnen) genutzt werden kann.

Die privaten Freiräume und Gärten sind in der Regel nach Osten oder/und Westen ausgerichtet.

Klima- und umweltgerechtes Bauen, die Verwendung nachhaltiger Materialien, Begrünung der Flachdächer und evtl. der Fassaden, die Nutzung regenerativer Energien und eine helle Farbgebung von Fassaden und Oberflächenmaterialien sollen die Standards in Schöttlenberg werden. Im weiteren Verfahren soll eine Machbarkeitsstudie „Energie“ in Auftrag gegeben werden, die die Möglichkeiten zur regenerativen Energieversorgung des Plangebietes aufzeigen soll. Nähere Informationen hierzu sollen in der zusätzlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 15.03.2023 erfolgen.

Das Konzept berücksichtigt die auf der Böschung befindliche Baumreihe westlich der Gesamtschule und ergänzt die Böschungseinfassung des Quartierstreifs durch weitere Anpflanzungen bis nach Norden.

Ein begrünter Ortsrand soll das Plangebiet nach Westen/Nordwesten abrunden.

Für die Umsetzung der Planungsabsichten ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die städtebauliche Vorzugsvariante A, die die v.g. Grundzüge der Planung verdeutlicht, soll als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen dienen.

Der städtebauliche Entwurf in der Vorzugsvariante und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist den beigefügten Anlagen zu entnehmen.

Die Verwaltung empfiehlt den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 95 „Schöttlenberg“ zu fassen und das Bauleitplanverfahren einzuleiten.

## **Anlagen**

- Übersichtsplan mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
- Städtebaulicher Entwurf vom Planungsbüro Pesch & Partner Architektur und Stadtplanung GmbH, Dortmund (Vorzugsvariante A)

## **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 95 „Schöttlenberg“ aufzustellen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes, welcher der Anlage beigefügt ist.

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes geht aus der Anlagenkarte durch Umrandung hervor.

Im Auftrag

gez. Christoph Dreiner

Marienheide, 09.02.2023