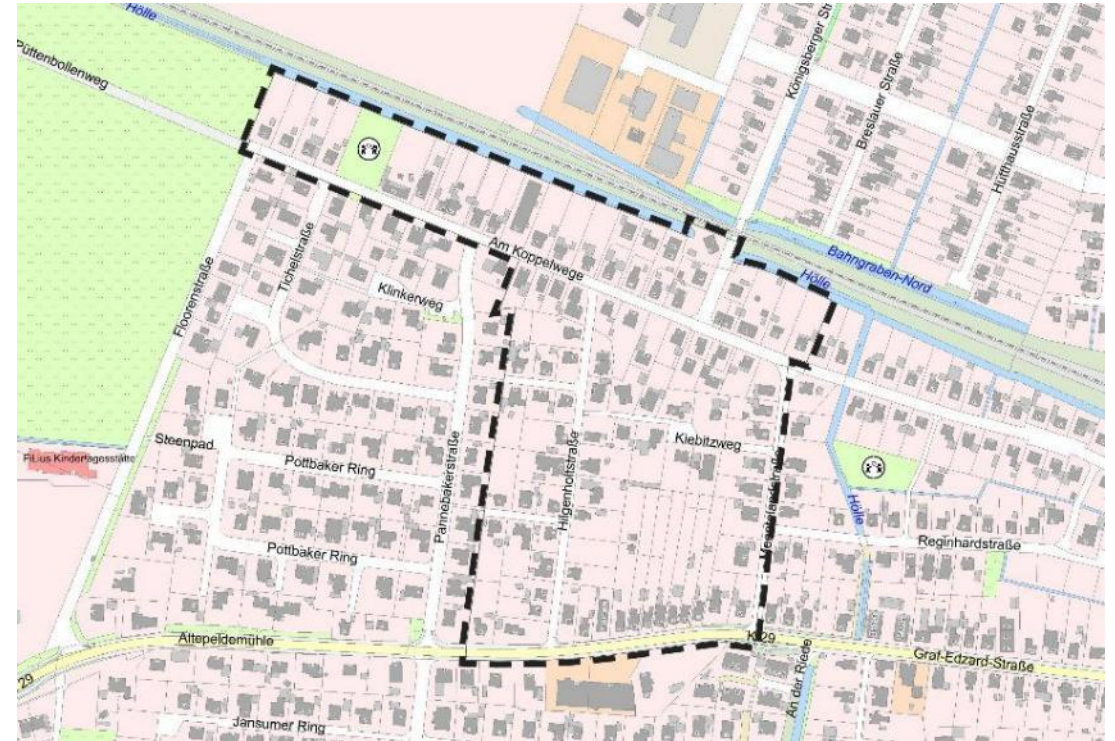


Bebauungsplan Nr. 162 W „Nördlich Am Koppelwege / Westlich Meentelandstraße“

Bürgerinformationsveranstaltung



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGLN (2026), CC-BY 4.0, Daten angepasst

Bisher	Aufstellungsbeschluss - Änderung B-Pläne Nr. 14W und 81W Veränderungssperren	08/2025 09/2025
--------	---	--------------------

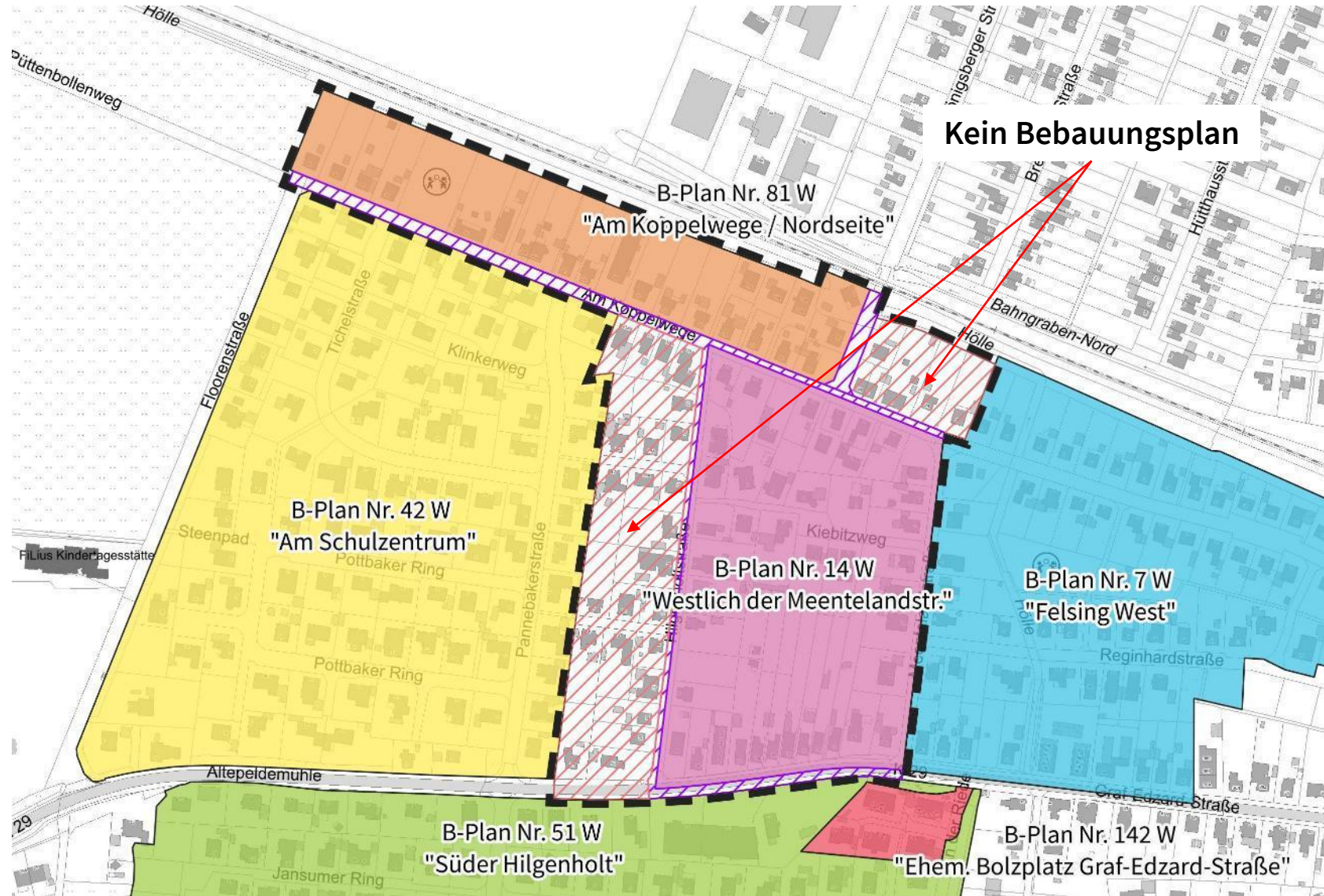
Ziel	Vorstellung der Planziele und des Planentwurfs
------	---

Planungsanlass

- Plangebiet: *Am Koppelwege, Hilgenholtstraße, Meentelandstraße, Kiebitzweg, Graf-Edzard-Straße*
- Teils Planungsrecht (Bebauungspläne), teils unbeplant
- Wiederholte Anfragen für Nachverdichtungsvorhaben, die z. T. deutlich vom Baubestand abweichen
- Politischer Anlass zur Diskussion um verträgliche Gebietsentwicklung, zum Bestands- und Anliegerschutz
- Deshalb: Veränderungssperre

Fragestellung: Was ist verträglich?

- Schutz von (kleinteiligem) Bestand
- Aber auch: angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für die Grundstücke erhalten



Bestandsuntersuchung

*Gebäudeansichten zur
Veranschaulichung – nur in
der Vor-Ort-Präsentation
und für die digitale
Veröffentlichung
redaktionell angepasst*

Heutiges Planungsrecht

Zwei Bebauungspläne mit sehr offenen Festsetzungen

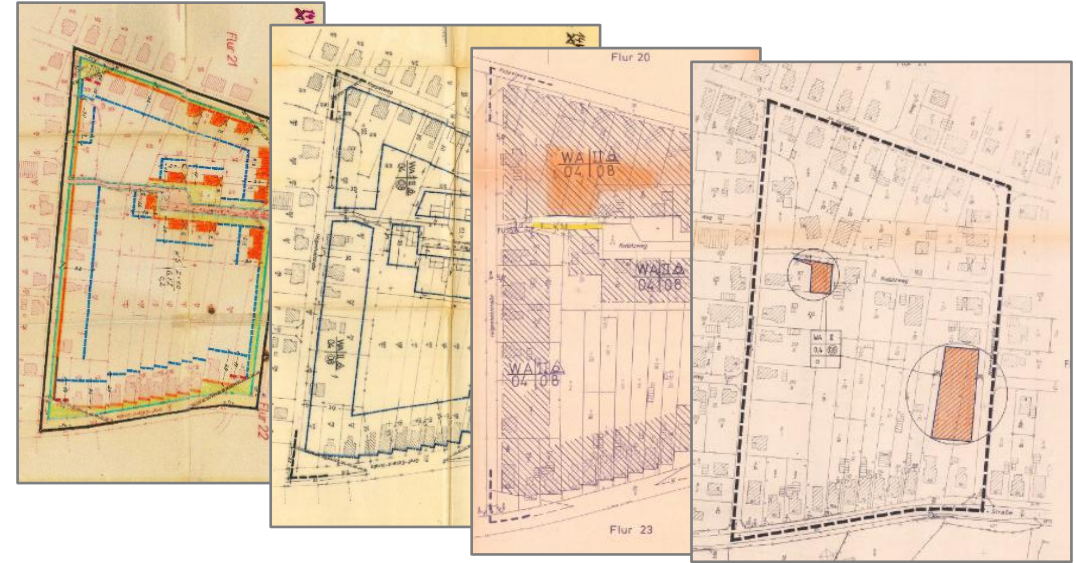
- Allgemeine Wohngebiete WA
- Grundflächenzahl GRZ 0,4
- II Vollgeschosse/ GFZ 0,8, keine Höhenbegrenzung
- Keine Begrenzung der Wohneinheiten
- Regelungen zur Baugestaltung (Dächer 30-45°, Fassaden rot/rotbraun (Ziegel) nur im B-Plan Nr. 81W

Heutige Festsetzungen lassen sehr intensive Grundstücksnutzung zu

- Z. B. große Gebäude, viele Wohnungen, ...
- Realnutzung bislang viel geringer
- Politisches Ziel: Bestand durch einheitliche Überarbeitung des Planungsrechts schützen
- Moderate Weiterentwicklung ermöglichen: Wohnraumbedarf, Nutzbarkeit der Grundstücke

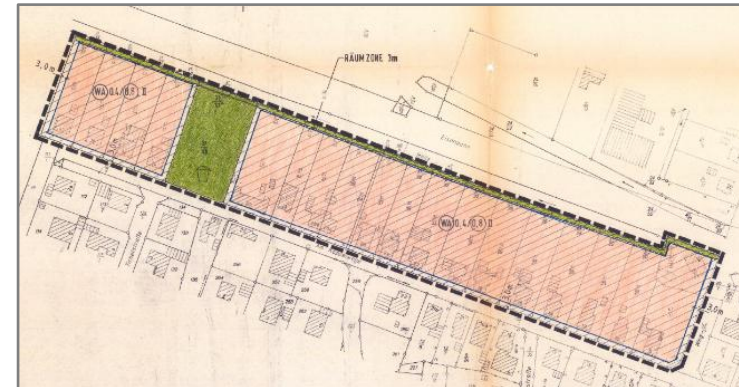
B-Plan Nr. 14 W „Westlich der Meentelandstraße“

(1963; Änderungen 1972, 1980, 1989)



B-Plan Nr. 81 W „Am Koppelwege / Nordseite“

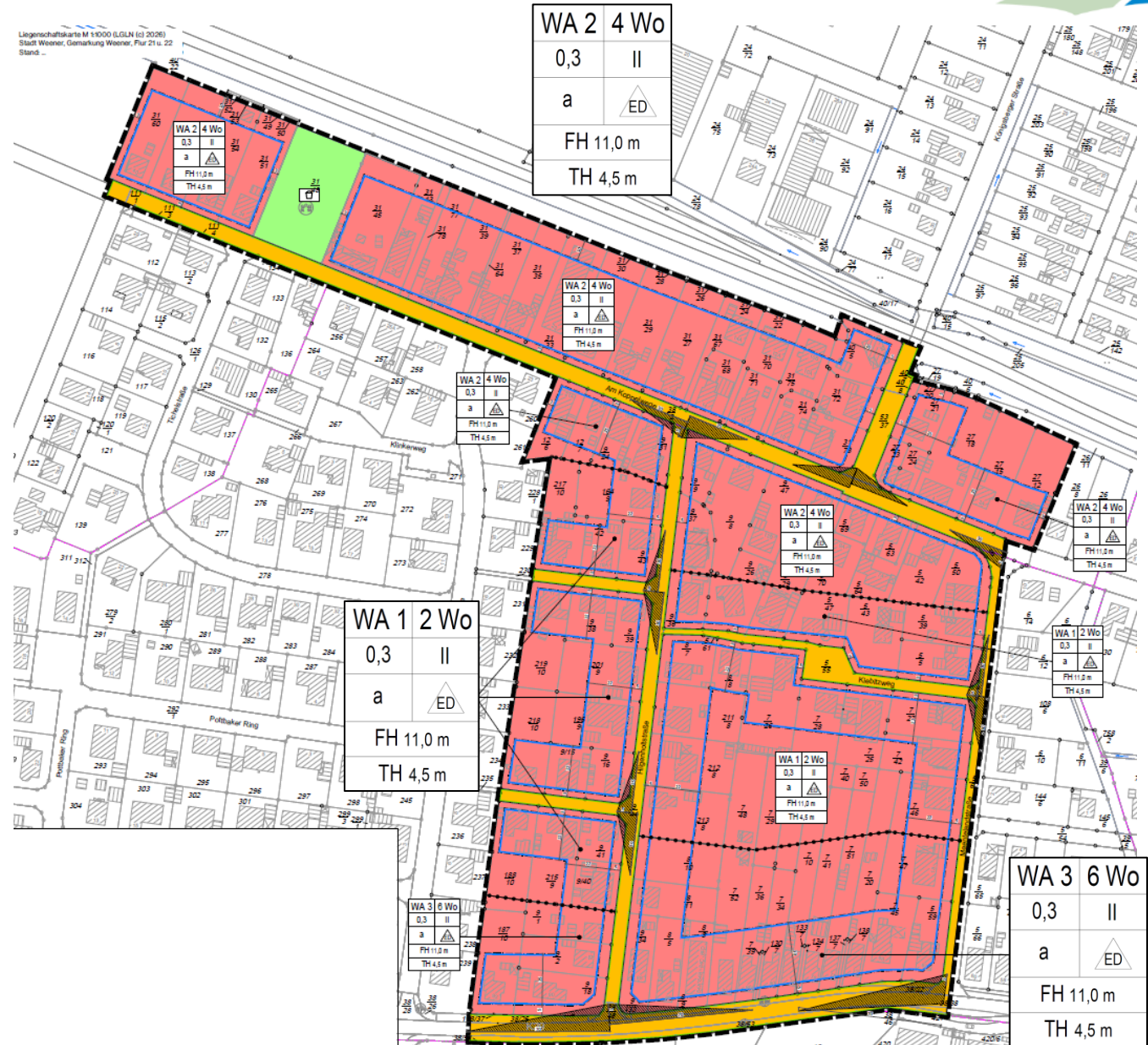
(1991; 1. Änderung 1996)



Entwurf Bebauungsplan

„Wo und wie darf auf den Grundstücken gebaut werden?“

- Ziel: Aufeinander abgestimmte Festsetzungen für das gesamte Plangebiet
- Neuer Plan ersetzt bisheriges Recht
- Einbeziehung der bislang unbeplanten Grundstücke



„Was und wie?“ – Art und Maß der baulichen Nutzung

Einheitliche Festsetzungen für das gesamte Gebiet

Was darf gebaut werden?

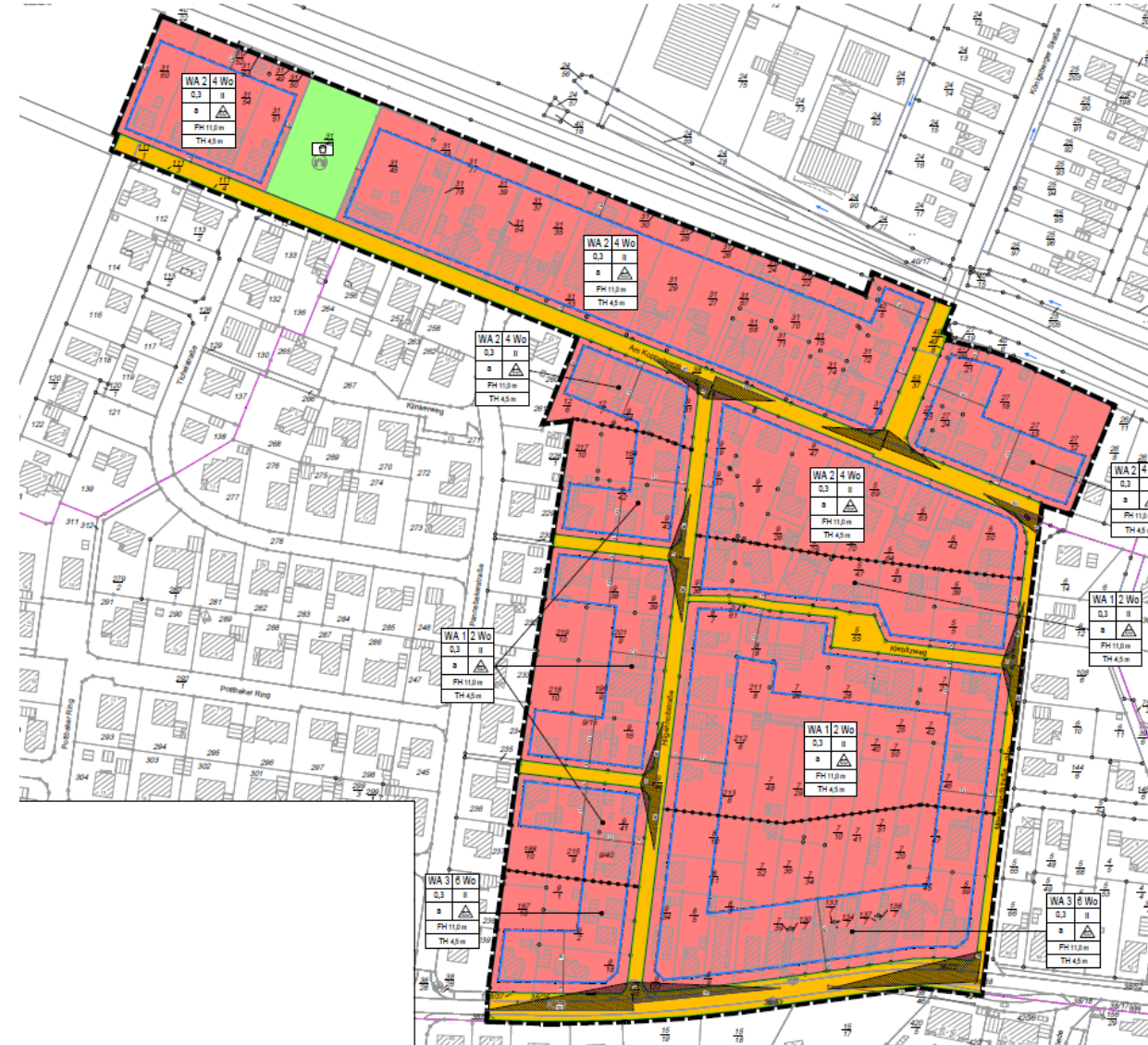
- Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Erhalt Spielplatz *Am Koppelwege*

Wie darf gebaut werden?

- Nutzungsintensität der Grundstücke: GRZ 0,3
- 30 % der Grundstücksfläche für Hauptnutzungen zuzüglich weiteren 15% für Zufahrten, Stellplätze usw.

Regelungen für Gebäude

- II Vollgeschosse
- Traufhöhe (TH) 4,5 m / Firsthöhe (FH) 11,0 m
- Nur Einzel- und Doppelhäuser (keine Reihenhäuser)
- Gebäudelängen bis zu 20 m / 24 m für Doppelhäuser



„Wie viele Wohnungen?“ – Zahl der Wohneinheiten

Staffelung im Gebiet nach Lage

- Bislang keine Begrenzung
- Schutz vor übermäßiger Verdichtung und unpassenden Neubauvorhaben
- Erschließung muss geeignete Dimension aufweisen

Bis zur 6 Wohnungen im Süden

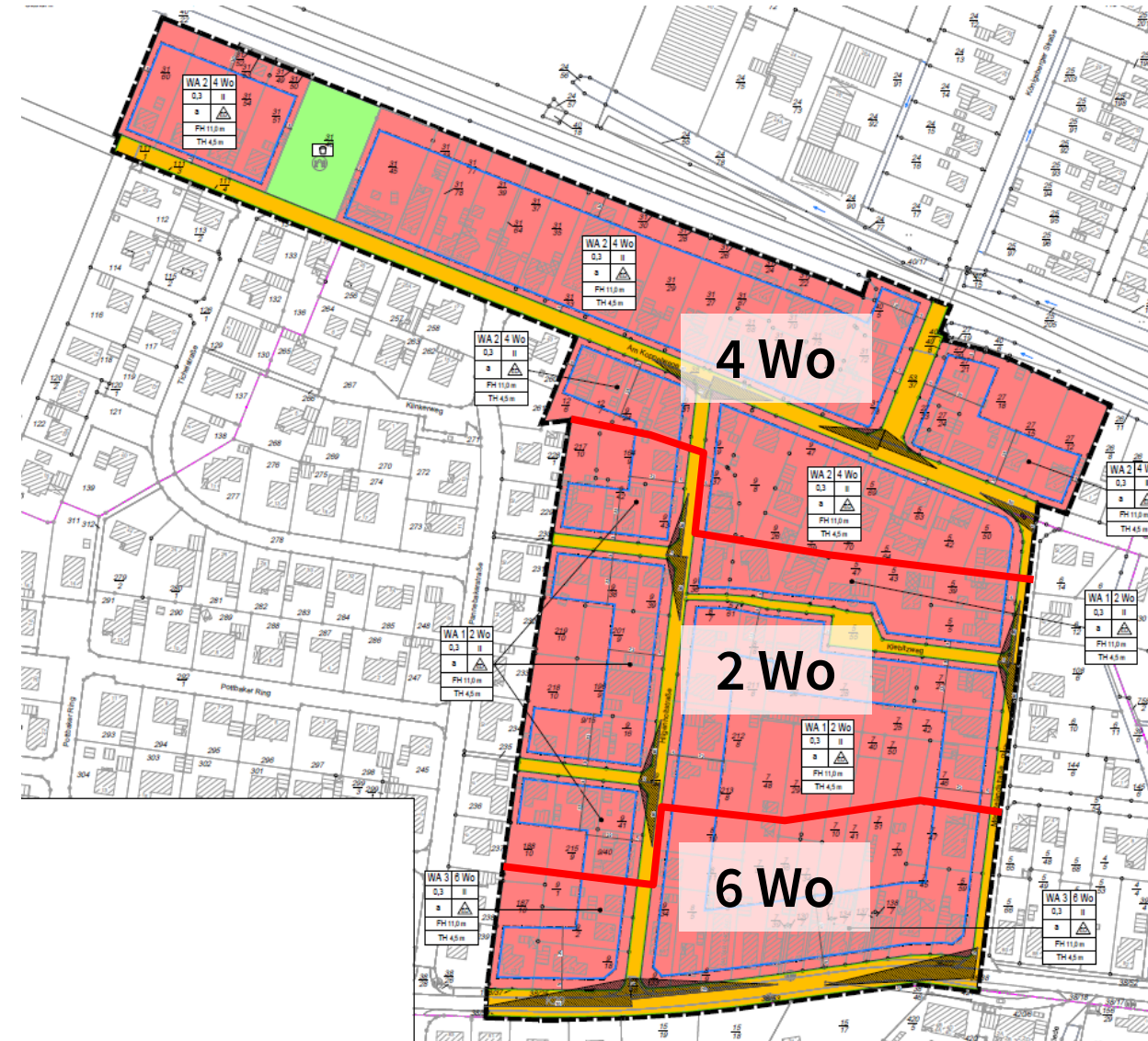
- Beste verkehrliche Anbindung
- Entlang der Graf-Edzard-Straße weitere Mehrfamilienhäuser

Bis zu 4 Wohnungen im Norden (Am Koppelwege)

- Am Koppelwege als größere Sammelstraße

Max. 2 Wohnungen im kleinteiligen Zwischenbereich

- Hilgenholt-/Meentelandstraße, Kiebitzweg sehr schmal



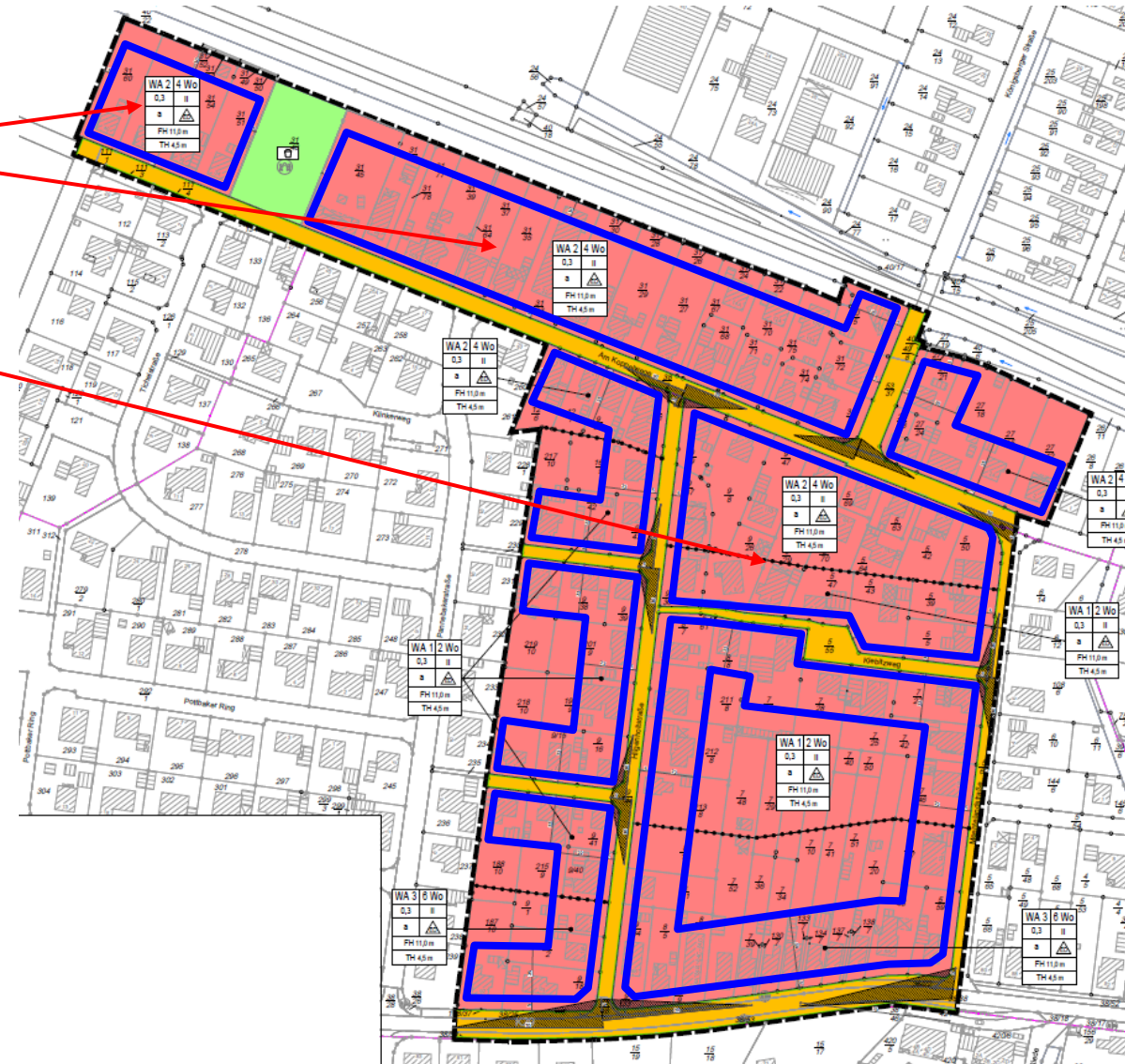
„Wo darf gebaut werden?“ – Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen definieren die überbaubare Grundstücksfläche

- Norden: Bebauung der 2. Reihe möglich
- entspricht Bestandsplan + Baulückenkataster
- Abstand zur Bahn, Räumstreifen *Hölle*
- Südlich Am Koppelwege / nördlich Kiebitzweg größeres Baufeld entsprechend vorhandener Strukturen
- Übrige Bauteppiche in der Regel 22 m, an Graf-Edzard-Straße bis zu 30 m
- Außerhalb der Baugrenzen keine Nebenanlagen mit mehr als 12 m² Grundfläche / 3 m Höhe – Erhalt Gärten

Ergänzende Festsetzungen Grünordnung

- Je Grundstück Pflanzung eines Laubbaums (bei Neubau / Bezug / wesentlichen Umbauten)
- Stellplatzanlagen (mehr als 3 Stellplätze) eingrünen, je angefangener 5 Stellplätze ein weiterer Baum



Gestaltung – Örtliche Bauvorschriften

Einheitlich für das gesamte Gebiet

- Geneigte Dächer 35°-50°
- Rot/rotbraune oder dunkelgraue Eindeckung
- Fassaden in rot, rotbraun, braunen Verblendern
- *Schutz der festgestellten, sehr einheitlichen Qualitäten und örtlichen Besonderheiten*
- Einfriedungen nur mit standortheimischen Hecken, innenliegende Zäune zulässig
- Keine Schottergärten
- *Durchgrünung und Schutz des Ortsbildes*

*Gebäudeansichten zur
Veranschaulichung – nur in
der Vor-Ort-Präsentation
und für die digitale
Veröffentlichung
redaktionell angepasst*

Verkehrsuntersuchung

- Berechnung nach Abschätzung der heutigen Wohnungen im Gebiet und Zuwachs + 100 Wohneinheiten
- 50-100 Kfz-Fahrten je 24 Stunden als Mehrverkehr in den Wohnstraßen
- Verkehrszuwachs nach Prognose rd. 10 % – als verträglich bewertet
- Ohne Planung wäre größerer Zuwachs zulässig / möglich

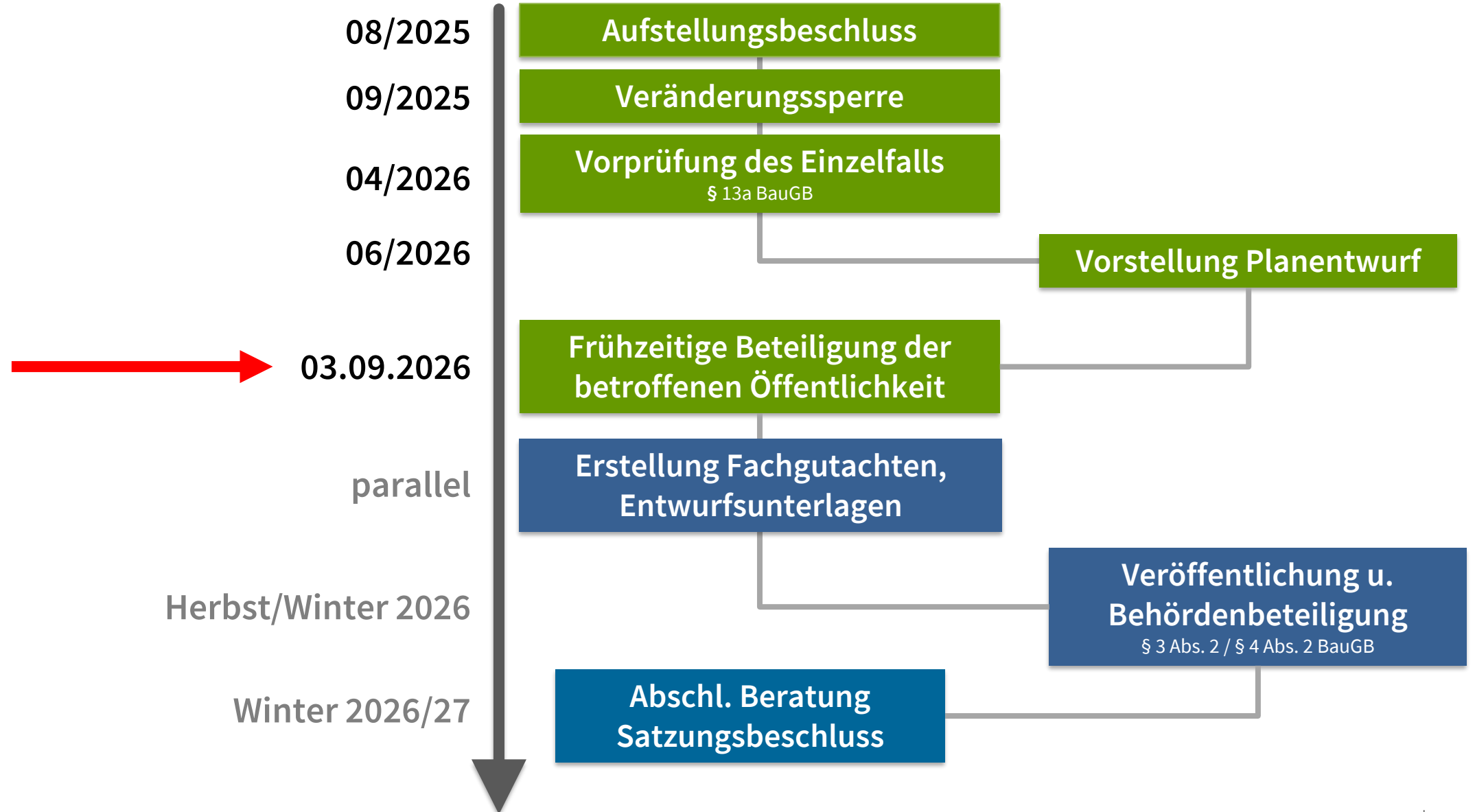


Heute



Prognose

Verfahrensablauf



Vielen Dank.

