



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 41/2007

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	12.03.07			
Gemeinderat	Ja	26.03.07			

Geplantes Wohngebiet "Talfeld"

I. Beschlussantrag

Für den im Lageplan des Stadtplanungsamtes, Plan-Nr. 07-007 vom 21.02.2007 bandiert umrandeten Bereich wird der Bebauungsplan „Talfeld“ gemäß § 2 BauGB aufgestellt.

II. Begründung

1. Ausgangssituation

Bereits im Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 1995/96 ist das Baugebiet „Talfeld“ (ehemals „Nasses Gewann“) als eine bedeutende, zukünftige Entwicklungsfläche für Wohnzwecke ausgewiesen. Das Gebiet befindet sich nördlich von Bergerhausen und schließt östlich an das bestehende Gebiet „Talfeld“ an.

Insgesamt umfasst das Gebiet eine Fläche von ca. 35 ha und setzt sich aus den drei Entwicklungsabschnitten A, B und C zusammen (siehe Anlage 1). Aufgrund der aktuellen Nachfragesituation und des verfügbaren Angebotes in verschiedenen Baugebieten (z. B. Klotzholzäcker und Mozartstraße) ist es Zeit, den Entwicklungsabschnitt A mit ca. 14,5 ha planerisch vorzubereiten, um weiterhin ausreichend Bauplätze stadtnah anbieten zu können.

Insgesamt werden in dem Baugebiet voraussichtlich ca. 300 Wohneinheiten entstehen. Diese setzen sich aus verschiedenen Haustypen zusammen (freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser), so dass ein breit gefächertes Angebot entsteht.

2. Ziele

Aufgrund der Größe des Gebietes und der Erwartung, dass sich in Zukunft die Nachfrage nach Grundstücken im Außenbereich abschwächen wird, geht das Stadtplanungsamt von einer mittel-

bis langfristigen Entwicklung des Gebietes aus. Vor diesem Hintergrund ergeben sich folgende Ziele:

- Hohe Flexibilität für unterschiedliche Haus- und Wohnformen; Der gewählte städtebauliche Rahmen sollte offen angelegt sein, damit er auf sich ändernde Nachfragewünsche und Hochbauvorstellungen reagieren kann.
- Realisierung von Bauabschnitten; Bauabschnitte sollen einfach gebildet werden können und eigenständige Siedlungskörper ergeben.
- Markanter Städtebau mit einer hohen Wohn-, Wohnumfeld- und Gestaltqualität; Bei dem Gebiet geht es um eine bedeutende Siedlungsflächenerweiterung, die das Stadtbild maßgeblich prägen wird. Angestrebt wird ein städtebaulich markantes, identitätsstiftendes Erscheinungsbild mit einer hohen Wohn- und Wohnumfeldqualität. In ausgewählten, öffentlich relevanten Bereichen ist eine hohe Architekturqualität anzustreben.
- Freihalten von Grünzügen, um die besonderen landschaftlichen Merkmale (Topographie, wichtige Blickbeziehungen) zu berücksichtigen und um die Freiräume zu vernetzen;
- Distanz zum Ortsteil Bergerhausen, damit er als historisches, eigenständiges Dorf ablesbar bleibt; dabei Berücksichtigung von Emissionsabständen zur Landwirtschaft;
- Straßen- und Wegeverbindung zwischen der Theodor-Heuss-Straße und der geplanten Verbindungsstraße nach Norden ins Rißtal bei gleichzeitiger Minimierung von Durchgangsverkehren;
- Vorsehen einer Fläche für ein Nahversorgungsangebot für die gesamte östlich Hochfläche;
- Berücksichtigung von Flächen für notwendige Infrastruktureinrichtungen;
- Attraktive Anbindung an das ÖPNV-Netz;
- Attraktive Anbindung an das vorhandene Wegenetz zu den bestehenden Siedlungen, Einrichtungen und den angrenzenden Naherholungsraum;
- Berücksichtigung der Lärm- und Schadstoffemissionen ausgehend von der Mettenberger Straße (L 280).

3. Planungsprozess

Diese Ziele stellen einen hohen Anspruch an die städtebauliche Planung. Daher war es wichtig, über die Diskussion verschiedener Lösungsansätze das städtebauliche Konzept zu entwickeln. Um

dies zu erreichen, bot sich die Möglichkeit, mit Studenten der FH Würzburg, Fachbereich Architektur, in einem Workshop (Wochenende) vor Ort mehrere Entwürfe für das Gebiet zu erarbeiten.

Als Ergebnis präsentierten die Studenten fünf sehr unterschiedliche und qualitätvolle Entwürfe, die im Stadtplanungsamt geprüft, bilanziert und anhand einer Kriterienliste bewertet wurden. Es kristallisierten sich zunächst zwei Lösungen heraus, die durch das Stadtplanungsamt überarbeitet wurden. Dabei zeigte sich, dass grundsätzlich beide Alternativen den oben formulierten Ansprüchen gerecht wurden.

In der Bauausschusssitzung am 17.07.2006 (nicht öffentlich) wurden die beiden Alternativen diskutiert. Der Bauausschuss folgte der Verwaltungsempfehlung, die Alternative 2 „Topo-graphie“ der weiteren Bearbeitung zu Grunde zu legen und das Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

4. Bebauungskonzept

Idee

Im neuen Wohngebiet wird das städtebauliche Prinzip des bestehenden Gebietes „Talfeld“ kontinuierlich weiterentwickelt: Die Erschließungsstraßen und damit die einzelnen Baufelder folgen konsequent den Höhenlinien. Ein übergeordneter öffentlicher Grünzug bildet die „Mitte“ des Gebietes und verbindet den nördlichen Landschaftsraum mit dem Hoch- und Aussichtspunkt im Süden.

Erschließung

Rückgrat des Gebietes bildet die Haupteerschließungsstraße, die die Mettenberger und Bergerhauser Straße miteinander verbindet. Hier werden die Buslinien und die übergeordnete Radwegeverbindung geführt. Ausgehend von der Haupteerschließung wird der westliche Teil über drei Wohnsammelstraßen erschlossen, die langfristig in den Entwicklungsabschnitt C weitergeführt werden können. Zu Beginn des südlichen Drittels erfährt die Straße eine Umlenkung, die durch einen zentralen Quartiersplatz markiert wird.

Bebauung

Das Baugebiet gliedert sich in einzelne Baufelder (A1-A5). Die Baufelder setzen sich größtenteils aus 60,0 x 60,0 m großen Modulen zusammen, die über Wohnwege erschlossen werden und unterschiedliche Haustypen aufnehmen können:

- Freistehende Einfamilienhäuser auf unterschiedlich großen Grundstücken
- Doppelhäuser

- Verdichteter Einfamilienhausbau (Reihen-, Winkel-, Ketten- oder Atriumhäuser)
- Miet- bzw. Eigentumswohnungsbau
- Besondere Wohnformen (altengerechtes Wohnen etc.)

Prinzipiell ist die Anordnung und Verteilung der verschiedenen Haustypen wie folgt geplant:

Auf der westlichen Seite der Haupteinschließung ist eine möglichst geschlossene Bebauung aus 3-geschossigen Reihen-, Doppel- oder Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Dabei sind die privaten Freibereiche nach Westen orientiert und liegen auf der straßenabgewandten Seite.

Südlich der Wohnsammelstraßen bildet eine überwiegend geschlossene Straßenrand-bebauung (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbau) das Rückgrat eines jeden Baufeldes und definiert den Straßenraum. Die Straße liegt im Norden der Häuser, sodass die Freibereiche optimal nach Süden ausgerichtet sind.

Grün

Der zentrale Grünzug wird durch einen breiten Grüngürtel zwischen dem neuen Wohngebiet und dem Ortsteil Bergerhausen ergänzt. Der Siedlungskörper des Ortsteils bleibt ablesbar und es wird eine attraktive Grünverbindung in den östlichen Landschaftsraum geschaffen. Eine weitere öffentliche Grünfläche liegt östlich des geplanten Kreisverkehrs an der Mettenberger Straße, sodass hier eine „grüne“ Stadteinfahrt entsteht. Die Fläche ist darüber hinaus wichtig für die Regenwasserrückhaltung (Retentionsfläche). Durch das Abrücken der Gebäude wird den Lärmemissionen ausgehend von der Mettenberger Straße Rechnung getragen.

5. Planungsstand

Überarbeitung des Konzeptes

In den vergangenen Wochen wurde das ausgewählte Konzept weiter detailliert. Dabei haben sich einzelne Änderungen ergeben, die jedoch keine Auswirkungen auf die Grundkonzeption haben und in der Sitzung erläutert werden. Der überarbeitete Rahmenplan wird zur Sitzung ausgelegt.

Definition von Gestaltbereichen

Um sowohl eine hohe Flexibilität als auch Gestaltqualität zu erreichen, wird ein gestalterisches Leitbild für das Gesamtgebiet erarbeitet. Dafür werden drei Bereiche mit unterschiedlichen Anforderungen an die Gestaltung definiert (siehe Anlage 2):

- Im Bereich A (dunkelrot) soll eine hohe Architekturqualität erreicht werden. Hier sind auf der Basis des gestalterischen Leitbildes über Planungsgutachten bzw. Mehrfach-beauftragungen

optimale Lösungen für das jeweilige Hochbauprojekt zu ermitteln. Der Bereich A umfasst die Einfahrtbereiche ins Gebiet und in die einzelnen Baufelder sowie die umgebende Bebauung am zentralen Quartiersplatz.

- Im Bereich B (orange), entlang der Haupteerschließungsstraße und des Grünzugs sowie jeweils südlich entlang der Wohnsammelstraßen, soll die Vergabe der Grundstücke nur auf der Basis eines qualifizierten Architektenentwurfes erfolgen. Auf diese Weise soll die Übereinstimmung mit dem gestalterischen Leitbild und damit ein harmonisches Erscheinungsbild erreicht werden.
- Die übrigen Module bilden den Bereich C (gelb), in dem bezogen auf die Haustypen eine hohe Flexibilität gegeben ist und die Möglichkeit besteht, individuelle Bauherrenwünsche zu realisieren. Es wird hier keine direkten gestalterischen Vorgaben geben, allerdings sollen pro Modul (60,0 x 60,0 m) jeweils Hausgruppen aus dem gleichen Haustyp zusammengesetzt sein. Zum Beispiel können innerhalb eines Moduls 1-geschossige Einfamilienhäuser (freistehend) mit Satteldach und in dem benachbarten Modul 2-geschossige Doppel-/Reihenhäuser mit Pultdach errichtet werden. Diese Vorgabe gewährleistet ein Höchstmaß an individuellem gestalterischen Spielraum. Sie dient gleichzeitig dem Nachbarnschutz, da z. B. Verschattungsbereiche durch zu stark variierende Gebäudehöhen vermieden werden. Im Bereich C besteht darüber hinaus die Möglichkeit Hausgruppen zu besonderen Themen und Hausgruppen in Bauherrengemeinschaften zu entwickeln.

Bezogen auf die überbaubare Fläche umfasst der Bereich A in etwa 1/6, der Bereich B ca. 1/3 und der Bereich C ca. die Hälfte der Fläche.

Ausgestaltung der Straßenquerschnitte

In Abstimmung mit dem Tiefbauamt wurde die Ausgestaltung der Straßenquerschnitte konkretisiert. Unterschieden werden drei Straßenkategorien: Haupteerschließungsstraße, Wohnsammelstraßen und Wohnwege. Dabei erfüllt die Haupteerschließungsstraße gleichzeitig die Funktion einer leistungsfähigen örtlichen Hauptsammelstraße (Tempo 50) zwischen Bachlangen, Bergerhausen über das Gebiet „Talfeld“ und dem Anschluss Aspach.

Entlang der Haupteerschließungsstraße verläuft beidseitig ein Fuß- und Radweg sowie einseitig ein Park- und Grünstreifen mit Bäumen. Die Wohnsammelstraßen erhalten südlich einen Gehweg und nördlich einen Park- und Grünstreifen mit Bäumen. Die genaue Ausgestaltung der einzelnen Straßenquerschnitte wird ebenfalls in der Sitzung vorgestellt.

Weitere Vorgehensweise

Der vorliegende Rahmenplan bildet die Grundlage für weitere Detailüberlegungen. Für die einzelnen Gestaltbereiche werden entsprechend der angestrebten Regelungstiefe Leitlinien erarbeitet, die einer späteren Bebauung zu Grunde gelegt werden sollen. Gleiches gilt für den öffentlichen Raum. Neben den bereits vorliegenden Straßenquerschnitten werden im Stadtplanungsamt qualifizierte Entwürfe für die Freiräume und insbesondere für den zentralen Grünzug erarbeitet.

Parallel zur weiteren Detaillierung des Bebauungskonzeptes wird der Bebauungsplan erstellt. Die Grenze des Geltungsbereichs verläuft im Norden am nördlichen Rand der Mettenberger Straße und schließt den geplanten Kreisverkehr mit ein. Im Süden wird die Grenze am südlichen Rand der Bergerhauser Straße, im Osten entlang der Straßenverbindung zwischen Mettenberger und Bergerhauser Straße und im Westen entlang des bestehenden Wohngebietes Talfeld geführt (Lageplan).

In einem nächsten Verfahrensschritt werden die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und es wird abgeklärt, welche Umweltbelange durch die Planung berührt sein können (Screening).

C. Kuhlmann

Anlagen (bitte gesondert ausdrucken)

1 Wohngebiet "Talfeld" - Abschnittsbildung

2 Wohngebiet "Talfeld" - Gestaltbereiche

3 Lageplan zum Aufst.-Beschluss - Beb.plan "Talfeld"