



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 214/2009

| Beratungsfolge | | | Abstimmung | | |
|----------------|------------|---------------|------------|------|-------|
| Gremium | öffentlich | Sitzungsdatum | Ja | Nein | Enth. |
| Bauausschuss | Ja | 05.11.09 | | | |
| Gemeinderat | Ja | 16.11.09 | | | |

Weiterführung eines Teilbereiches des Bebauungsplans "Talfeld" unter der Bezeichnung "Talfeld III"

Erneute öffentliche Auslegung

I. Beschlussantrag

1. Der räumliche Geltungsbereich des aus Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften bestehenden Regelwerkes wird geändert. Das Verfahren wird unter der Bezeichnung „Talfeld III“ weitergeführt. Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf das im nachstehenden Lageplan des Stadtplanungsamtes Nr. 896/34 Index Nr. 0 vom 27.10.2009 umrandete Gebiet.
2. Der aus Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften bestehende Regelwerkentwurf „Talfeld III“ wird zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt. Maßgebend ist der Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 896/34 Index Nr. 0 vom 27.10.2009.

II. Begründung

1. Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 26.03.2007 das Bebauungsplanverfahren „Talfeld“ eingeleitet. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der angestrebten Flexibilität wurde, bezogen auf das Bebauungsplanverfahren, folgende Vorgehensweise verfolgt:

- Für das Gesamtgebiet wurde der Bebauungsplan „Talfeld“ mit einer geringen Regelungstiefe (vgl. Drucksache Nr. 195/2007) aufgestellt und vom 10.12.2007 bis 18.01.2008 öffentlich ausgelegt.

- Anschließend wurde der Teilbereich für den ersten und zweiten Bauabschnitt weiter detailliert. Am 02.03.2009 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan Talfeld „I/II“ (Plan Nr. 890/34, Index Nr. 4) nach öffentlicher Auslegung vom 08.12.08 – 12.01.09 als Satzung. Mit der amtlichen Bekanntmachung vom 14.03.2009 ist dieser Plan in Kraft getreten.
- Der dritte Bauabschnitt, der eine Vielzahl von Haustypen vorsieht, soll unter Einbeziehung des Nahversorgungszentrums planerisch vertieft werden (Beschlussantrag 2).
- Der Bebauungsplan „Talfeld I/II“ wird teilweise ersetzt.

Der beigefügte Übersichtsplan stellt die räumliche Gliederung des Gesamtgebietes dar.

2. Planungsziele

Aufgrund der großen Nachfrage nach stadtnahem Wohnraum ist es notwendig, einerseits den zweiten Bauabschnitt entsprechend der aktuellen Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt zu überarbeiten, andererseits den dritten Entwicklungsabschnitt planerisch vorzubereiten. Um den Bewohnern die Möglichkeit zu geben, auf kurzen Wegen ihre alltäglichen Aufgaben (Einkauf, Arztbesuch) zu erledigen und somit die Attraktivität des Wohngebietes zu steigern, wird die Entwicklung des Nahversorgungszentrums mit einbezogen.

Mit der weiteren Entwicklung Talfeld erfolgt eine bedeutende Siedlungserweiterung, die das Stadtbild maßgeblich prägen wird. Daher ist die Umsetzung eines markanten Städtebaus mit einer hohen Wohn-, Wohnumfeld- und Gestaltqualität oberstes Ziel. Aus diesem Grund wurden für das Wohngebiet Gestaltungsbereiche mit unterschiedlichen Anforderungen zur Gestaltung definiert, welche der Gemeinderat beschlossen hat (vgl. Drucksache Nr. 41/2007).

Für den 2. Bauabschnitt gelten folgende Planungsziele:

Die sich ändernde Nachfragesituation wird berücksichtigt. Daher wird die geschlossene Bebauung (Reihenhäuser) entlang der Telawiallee südlich des Quartiersplatzes aufgelöst. Zur räumlichen Rahmung des Platzes sind dreigeschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Angrenzend sind entlang der Telawiallee 2- bis 3-geschossige Einfamilienhäuser als einseitiger Grenzbau vorgesehen. Die einseitig angelegte Baumreihe zusammen mit der begleitenden Bebauung bildet einen eindeutig gefassten Straßenraum.

Für den 3. Bauabschnitt gelten folgende Planungsziele:

Für ein breitgefächertes Angebot an Wohnraum sind auch im 3. Bauabschnitt eine Vielzahl von Haustypen (Atrium-, Gartenhof-, Ketten, Doppel- und freistehende Einfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser) vorgesehen. Die Einfahrt ins Gebiet und in die Heinrich-Forschner-Straße markiert eine dreigeschossige Bebauung (Mehrfamilienhäuser). Um ein homogenes Erscheinungsbild zu erreichen, werden südlich der Retentionsfläche sowie der Heinrich-Forschner-Straße zwingend zweigeschossige Gebäude an einer Baulinie festgesetzt. Es wird damit eine durchgängige Raumkante definiert.

Der Mittelteil des 3. Bauabschnittes wird analog zum 1. Bauabschnitt in drei Baufelder gegliedert:

- Im ersten Baufeld können 1-geschossige Atriumhäuser und Winkelbungalows,
- im 2. Baufeld freistehende Einfamilienhäuser mit Satteldach (Traufhöhe = 4,0 m) und
- im 3. Baufeld 2-geschossige Einfamilienhäuser mit Zeltdach

realisiert werden.

Für die Realisierung des Nahversorgungszentrums werden die planerischen Voraussetzungen geschaffen, um die Nahversorgung des Gebietes und der östlichen Hochfläche mittelfristig zu ermöglichen.

Östlich der Telawiallee kennzeichnet ein sechsgeschossiges Mehrfamilienhaus den Einfahrtsbereich ins Baugebiet.

C. Christ

Anlage (bitte extra ausdrucken)