



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 106/2011

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	11.07.2011			
Gemeinderat	ja	14.07.2011			

Weiterführung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes "Talfeld"

unter der Bezeichnung "Talfeld IV"

Erneute öffentliche Auslegung

I. Beschlussantrag

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird geändert. Das Verfahren wird unter der Bezeichnung "Talfeld IV" weitergeführt. Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf das im nachstehenden Lageplan des Stadtplanungsamtes Nr. 901/34 Index Nr. 1 vom 17.06.2011 umrandete Gebiet.
2. Der aus Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften bestehende Regelentwurf "Talfeld IV" wird zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt. Maßgebend ist der Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 901/34 Index Nr. 1 vom 17.06.2011.

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 Bebauungsplan für die Teilbereiche der ersten drei Bauabschnitte weiter detailliert:
 - o Am 02.03.2009 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan "Talfeld I/II" (Plan Nr. 890/34, Index 4) nach öffentlicher Auslegung vom 08.12.2008 bis 12.01.2009 als Satzung. Mit der amtlichen Bekanntmachung vom 14.03.2009 ist dieser Plan in Kraft getreten.
 - o Am 22.02.2010 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan "Talfeld III" (Plan Nr. 896/34, Index 4) nach öffentlicher Auslegung vom 30.11.2009 bis 15.01.2010 als Satzung. Mit der amtlichen Bekanntmachung vom 27.03.2009 ist dieser Plan in Kraft getreten.
- Der vierte und fünfte Bauabschnitt wird im Bebauungsplan "Talfeld IV" zusammengefasst und öffentlich ausgelegt. (s. Beschlussantrag 2).

Der beigefügte Übersichtsplan stellt die einzelnen Bauabschnitte innerhalb des Gesamtgebietes dar.

2) Planungsziele

Die große Nachfrage nach stadtnahem Wohnen, der stetig wachsende Bedarf an Betreuungsplätzen für Kleinkinder (0-3 Jahre) als auch die notwendige wohnortnahe Grundversorgung für die Bewohner im Wohngebiet Talfeld und in den umliegenden Stadtteilen auf der östlichen Hochfläche erfordern die zügige Weiterentwicklung des Baugebietes Talfeld.

Analog zu den Bauabschnitten I - III ist auch im 4. Bauabschnitt ein breitgefächertes Angebot an Haustypen (Atrium-, Gartenhof- und freistehende Einfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser) vorgesehen. Die Einfahrt in die Otto-Schlecht-Straße markiert eine dreigeschossige Bebauung (Mehrfamilienhaus). Um ein homogenes Erscheinungsbild zu erreichen, werden südlich der Otto-Schlecht-Straße zwingend zweigeschossige Gebäude an einer Baulinie festgesetzt. Es wird damit eine durchgängige Raumkante definiert. Nördlich der Otto-Schlecht-Straße gliedern sich die drei Baufelder wie folgt:

- im ersten Baufeld können eingeschossige Atrium- und Winkelbungalows mit Flachdach, im zweiten Baufeld können freistehende Einfamilienhäuser mit Satteldach (Traufhöhe = 4,50 m) und
- im dritten Baufeld zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Zeltdach realisiert werden.

Für die Realisierung eines Ladengebietes werden die planerischen Voraussetzungen geschaffen. Südlich des Quartiersplatzes an der Telawiallee wird ein Sondergebiet "Ladengebiet" festgesetzt. Es dient der Unterbringung von Einzelhandel für die wohnortnahe Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Um ein wohnortnahes Angebot an Betreuungsplätzen für Kleinkinder zu schaffen als auch die Nachfrage zu decken, wird südlich der Gerhard-Storz-Straße eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kinderkrippe und einen Kindergarten festgesetzt.

Entlang der Telawiallee und südlich der Gerhard-Storz-Straße werden durch Baulinien eine durchgängige Raumkante zum öffentlichen Verkehrsraum definiert.

Nördlich der Gerhard-Storz-Straße gliedern sich die drei Baufelder wie folgt:

- Im ersten Baufeld werden zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser festgesetzt, um eine durchgängige dreigeschossige Gebäudekante um den Quartiersplatz zu erreichen. Die Geschossigkeit nach Osten stuft sich ab – es grenzen zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Flachdach an.
- Im zweiten Baufeld werden zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Zeltdach festgesetzt.
- Im dritten Baufeld sind freistehende Einfamilienhäuser mit Satteldach (Traufhöhe = 4,50 m) festgesetzt.

Die Ein- und Ausfahrt ins Gebiet (Telawiallee / Bergerhauser Straße) kennzeichnet ein sechsgeschossiges Mehrfamilienhaus.

Mit dem Bebauungsplan "Talfeld IV" wird für die letzten beiden Bauabschnitte des Baugebietes "Talfeld" Planungsrecht geschaffen.

C. Christ

Anlagen

- Bebauungsplan
- Textteil
- Begründung
- Übersichtsplan
- Allgemeinverständliche Zusammenfassung "Umweltbericht"