

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 159/2016

Beratungsfolge			Abstimmung
Gremium		Datum	
Bauausschuss	öffentlich	14.07.2016	Beschlussfassung

### Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Hauderboschen" Städtebaulicher Rahmenplan

#### I. Beschlussantrag

Der städtebauliche Rahmenplan des Stadtplanungsamtes vom 24.06.2016 wird gebilligt.

#### II. Begründung

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist die Ausweisung des Wohngebietes „Hauderboschen“ erforderlich. Dem Gemeinderat wurden in der Sitzung am 09.05.2016 (Drucksache 83/2016-1) die wesentlichen Zielvorstellungen und die Strukturkonzepte „Cluster“ und „Topographie“ für das Baugebiet vorgestellt. Es wurde beschlossen, die Variante „Topographie“ weiterzuentwickeln. Der Gemeinderat hat zudem den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan auf Basis des Strukturkonzeptes „Topographie“ gefasst.

Das Stadtplanungsamt hat ein detailliertes städtebauliches Konzept erarbeitet. Dieses soll als Grundlage für die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Hauderboschen“ sowie der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange dienen.

#### 1. Planungsziele

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken soll das Baugebiet in einem Zuge entwickelt werden. Für das Wohngebiet werden folgende Zielvorstellungen definiert:

- Schaffung einer Vielfalt an Gebäude- und Wohnungstypologien sowie Grundstücksgrößen für unterschiedliche Nutzerbedürfnisse (z.B. Geschosswohnungsbau, freistehende Einfamilienhäuser, Reihen- und Kettenhäuser, Atrium- und Winkelhäuser)
- Angebote für sozialen Wohnungsbau und verdichteten Einfamilienhausbau
- identitätsstiftender Städtebau mit einer hohen Wohn- und Wohnumfeldqualität
- Definition von Bereichen mit unterschiedlich hohen Gestaltungsansprüchen
- Attraktive Vernetzung mit der Innenstadt und der Kreisklinik sowie dem Grünbereich Lindele und der freien Landschaft

- Berücksichtigung einwirkender Lärmimmissionen (Birkenharder Straße sowie Kliniknutzung)
- Berücksichtigung eines Kindergartens als Infrastruktureinrichtung
- Berücksichtigung eines Kindergartens als optionale Infrastruktureinrichtung\*
- Anbindung an das ÖPNV-Netz
- Wirtschaftliche Erschließung ausgehend vom geplanten Kreisverkehr an der Birkenharder Straße

\* Zur Standortentscheidung eines Kindergartens/einer Kinderkrippe ist für den Herbst 2016 eine separate Vorlage vorgesehen.

## 2. Plankonzept

Das städtebauliche Konzept orientiert sich mit seiner organischen Straßenführung an den bestehenden Geländehöhen und legt den freiräumlichen Schwerpunkt auf einen zentralen Freibereich als Mitte des neuen Wohngebietes.

Gegenüber dem vorgestellten Strukturkonzept wurden insbesondere die folgenden Themen vertieft:

- Straßenführung, -hierarchie und -querschnitte
- Anzahl und Verteilung der einzelnen Gebäudetypologien
- Höhenentwicklung
- Dachformen
- Grundstückszufahrten und öffentliche Parkierung

Städtebau - Den Auftakt zum Wohngebiet bilden zwei mehrgeschossige Gebäude. Das Grundstück nördlich der Zufahrt ins Gebiet kann optional für ein Dienstleistungsgebäude oder einen Kindergarten genutzt werden. Aufgrund der exponierten Lage können diese Gebäude durch eine hohe Gestaltqualität zugleich identitätsstiftend für das gesamte Wohngebiet wirken. Ein möglicher Kindergarten kann an diesem Standort sowohl den Bewohnern des Wohngebietes als auch den Berufstätigen der Kreisklinik und des Gewerbegebiets Flugplatz Kinderbetreuungsmöglichkeiten anbieten.

Nördlich der Haupteinfahrtsstraße wird dreigeschossiger Geschosswohnungsbau vorgesehen als Übergang zu den zu erwartenden kräftigen Gebäudekubaturen des südlichen Klinikareals, in dem bis zu 4-geschossige Baukörper mit einer max. Gebäudehöhe von bis zu 20 m zulässig sind. Südlich der Haupteinfahrtsstraße werden bis auf Höhe der zentralen Grünfläche kleinere Mehrfamilienhäuser vorgesehen, um den Straßenraum angemessen zu fassen und einen sanften Übergang zur südlich nachfolgenden Bebauung zu schaffen. Ebenso bilden in der Gebietsmitte auf der Ostseite der öffentlichen Grünfläche ein dreigeschossiger Geschossbau sowie zweieinhalbgeschossige Reihenhäuser einen angemessen räumlichen Abschluss.

Südlich der von Geschosswohnungsbau geprägten Bereiche werden Quartiersbereiche definiert, in denen unterschiedliche Typologien von Einfamilienhäusern realisiert werden können.

Im Einzelnen sind dies (von Westen nach Osten):

- freistehende Einfamilienhäuser
- Doppelhäuser
- Reihenhäuser
- Kettenhäuser
- eingeschossige Bungalows

Der vorliegende Rahmenplan stellt eine unter städtebaulichen Gesichtspunkten idealtypische Verteilung der Haustypen im Gebiet dar. In Abhängigkeit von der Nachfrage nach den unterschiedlichen Haustypen kann die Anzahl und Positionierung der einzelnen Typen verändert werden, sodass eine gute Flexibilität gewährleistet ist.

Mit der abnehmenden Dichte und Höhenentwicklung der Gebäude zum südlich und östlichen Gebietsrand wird ein angemessener Übergang zur freien Landschaft erreicht.

Freiräume - Entlang der Birkenharder Straße wird das Thema Baumallee, das bereits entlang der Kreisklinik die Stadteinfahrt markiert, weiterentwickelt. Zur Durchgrünung des Wohngebietes erhalten die Erschließungsstraßen Baumreihen, Ausnahme bilden die kurzen Stichstraßen.

Ein wesentliches Element des Konzeptes ist die in zentraler Lage angeordnete öffentliche Grünfläche. In dieser sollen Aufenthaltsbereiche für die Bewohner sowie Spielgelegenheiten für Kinder unterschiedlichen Alters vorgesehen werden.

Durch eine Wegeverbindung von West nach Ost wird zu der mit Feldgehölzen eingegrüntem Kleingartenanlage ein angemessener Abstand gewahrt, gleichzeitig werden so die Gehölzstrukturen als bestehende Qualität in das Freiraumkonzept eingebunden. Die Gehwege entlang der Erschließungsstraßen ergänzen einzelne Durchstiche zu den vorhandenen Grünstrukturen, so dass eine angemessene Vernetzung des Wohngebietes mit den Freiräumen gegeben ist.

Erschließung - Das Wohngebiet wird vom Kreisverkehr beginnend über eine Haupteerschließungsstraße mit Baumallee erschlossen, die durch den zentralen Freibereich in der Gebietsmitte eine Zäsur erfährt. Hiervon abgehend sind sowohl im östlichen als auch im westlichen Gebietsteil Wohnsammelstraßen in Form von Straßenschleifen mit einseitig begleitenden Gehwegen vorgesehen, die die einzelnen Quartiere definieren. Entsprechend ihrem untergeordneten Charakter sind hier nur einseitig Baumstandorte vorgesehen. Wohnwege sowie kurze Stichstraßen ergänzen das Erschließungssystem.

Ein Großteil der öffentlichen Stellplätze wird als Senkrechtparker entlang der Haupteerschließungsstraße angeordnet. Im Bereich der Wohnsammelstraßen und Wohnwege kann jeweils zwischen den Baumbeeten parallel zur Fahrbahn geparkt werden. Insgesamt stehen nach aktuellem Planungsstand ca. 100 öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Das entspricht - gemessen an den ca. 390 baurechtlich notwendigen Stellplätzen - einer Quote von ca. 25 %. Inbegriffen sind hier auch die Stellplätze für den Eltern-Bringe-Verkehr zu einem optional vorgesehenen Kindergarten.

Für den Fall, dass der Kreisverkehr z.B. im Falle einer Belagsanierung kurzzeitig gesperrt werden muss, wird im Südwesten des Baugebietes eine Notzufahrt vorgesehen. Das Wohngebiet ist somit ausgehend von der Zufahrt zur Kleingartenanlage erreichbar.

Über ein durchgängiges Fußwegesystem wird das Wohngebiet zudem mit den umliegenden Wohngebieten und der Landschaft sowie die einzelnen Quartiersteile mit der zentralen Grünfläche und auch untereinander vernetzt.

### **3. Lärmsituation**

Aufgrund der Nähe zur Birkenharder Straße sowie zur Polizeischule und zur künftigen Kreisklinik wurde zur Planung ein Gutachter herangezogen, der die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen ermitteln und bewerten soll. Als Zwischenergebnisse lässt sich nachfolgendes festhalten:

Gewerbelärm - Zu berücksichtigen sind die angrenzende Einrichtungen der Polizeischule sowie der geplanten Kreisklinik. Maßgebliche Schallimmissionen sind infolge von Fahr- und Parkierungsverkehr auf dem westlich befindlichen Parkplatz der Polizeischule und auf der unmittelbar vom Kreisverkehr abzweigenden Hauptzufahrt zur Kreisklinik zu erwarten. Es handelt sich um („Gewerbelärm“ gemäß TA Lärm, sodass aus rechtlichen Gründen zur planerischen Konfliktvermeidung keine passiven Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden festgesetzt werden können.

Im Ergebnis werden im Wohngebiet weitestgehend die Richtwerte der TA Lärm eingehalten. Lediglich im direkten Umfeld der geplanten Kreisverkehrsanlage und der anschließenden Klinikzufahrt werden für den Nachtzeitraum erhöhte Immissionen prognostiziert, so dass hier ohne eine lärmabschirmende Maßnahme im Bereich der Klinikzufahrt als maßgebliche Lärmquelle kein Wohnungsbau zulässig ist.

Das städtebauliche Konzept verzichtet deshalb im Bereich der Klinikzufahrt auf Wohnungsbau, stattdessen wird eine Dienstleistungsnutzung oder eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten vorgesehen.

Verkehrslärm - Im Westen grenzt mit der Birkenharder Straße (L 273) eine weitere Lärmquelle an, außerdem wurde die Nord-West-Umfahrung berücksichtigt. Die auf das Wohngebiet einwirkenden Immissionen wurden auf Grundlage der Angaben zu Verkehrsmengen aus einer Verkehrsuntersuchung mit dem Zieljahr 2025 ermittelt. Demnach werden entlang der Birkenharder Straße Lärmimmissionen bis zu einem Lärmpegelbereich IV (66-70 dB(A)) prognostiziert.

Das städtebauliche Konzept reagiert hierauf mit einer geschlossenen Bauweise in Form von Kettenhäusern und einem Abrücken der Wohngebäude, so dass diese maximal im Lärmpegelbereich III liegen. Zusätzlich sollen passive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster oder die Anordnung von Schlafzimmern auf der lärmabgewandten Seite vorgesehen werden.

### **4. Sozialer Wohnungsbau und verdichteter Einfamilienhausbau**

In der Sitzung des Gemeinderates am 17.12.2015 (Drucksache 265/2015) wurde ein Konzept für eine Initiative „Sozialer Wohnungsbau / Preisgünstiges Bauen“ vorgestellt. Darin wird für das Wohngebiet Hauderboschen der Bau von mindestens ein bis zwei Gebäuden für Sozialwohnungen durch die WWB vorgeschlagen.

Dabei können auch besondere Wohnformen wie z.B. Mehr-Generationen-Häuser vorgesehen werden. Außerdem sollen Einfamilienhäuser zur Miete oder zum Kauf im Angebot sein.

Der Rahmenplan bietet im nördlichen Teilbereich räumlich getrennt die Möglichkeit zwei Grundstücke für sozialen Wohnungsbau mit insgesamt rd. 30 Wohneinheiten zu errichten.

Aus Kostengründen sollen oberirdische Stellplätze vorgesehen werden. Zusätzlich sind östlich der zentralen Grünfläche 12 Reihenhausgrundstücke (verdichteter Einfamilienhausbau) vorgesehen.

Die Lage der Baugrundstücke für preiswerten Wohnraum kann der Anlage Typologien entnommen werden.

## **5. Bauherrengemeinschaften**

Im Baugebiet können kleinere Mehrfamilienhausgrundstücke für Bauherrengemeinschaften vorgehalten werden, um im Unterschied zu Bauträgerprojekten auch individuellen Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Durch Bauherrenprojekte kann eine Gemeinschaft von Bauherren zielgerichtet und kostengünstiger individuelle Wohnwünsche umsetzen und dennoch die Vorteile eines Mehrfamilienwohnhauses nutzen. Außerdem können dabei Konzepte wie Mehr-Generationen-Häuser oder ökologisches Bauen umgesetzt werden. Falls sich keine Bauherrengemeinschaften finden, können hier alternativ Mehrfamilienhäuser durch Bauträger errichtet werden. Die Lage der Baugrundstücke kann der Anlage Typologien entnommen werden.

## **6. Gestaltungsanforderungen**

Um das Planungsziel einer hohen Gestaltungsqualität zu erreichen, werden für das Baugebiet drei Bereichskategorien mit unterschiedlichen Gestaltungsanforderungen definiert (s. Anlage Gestaltungsanforderungen):

- In den Bereichen A (dunkelrot) wird eine hohe Architekturqualität angestrebt. Hier sind über Mehrfachbeauftragungen optimale Lösungen für das jeweilige Hochbauprojekt zu ermitteln. Der Bereich A umfasst den Einfahrtsbereich ins Gebiet und die den zentralen Grünbereich umgebenden Geschosswohnungsbauten.
- In den Bereichen B (orange) soll die Vergabe der Grundstücke auf der Grundlage qualifizierter Architektenentwürfe erfolgen. Diesen Bereichen aufgrund ihrer Lage an der Haupterschließungsstraße kommt eine besondere Bedeutung zu, die eine entsprechende Gestaltungsqualität verlangt.
- In den Bereichen C (gelb) sollen über den Bebauungsplan lediglich Vorgaben zum Haustyp entsprechend des städtebaulichen Rahmenplans gemacht werden, ansonsten wird eine hohe Flexibilität für individuelle Bauherrenwünsche ermöglicht.

## **7. Verfahren**

Zur Realisierung des Wohngebietes ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften erforderlich. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wird zur Planung ein Umweltbericht erstellt und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Um die Baugebietsentwicklung zügig voranzutreiben, soll auf Basis des städtebaulichen Konzeptes eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Parallel hierzu wird die Erschließungsplanung von einem externen Ingenieurbüro erarbeitet.

## **8. Erschließung und Bereitstellung von Baugrundstücken**

Der Umbau der Birkenharder Straße mit Bau des Kreisverkehrs ist für dieses Jahr vorgesehen. In Abhängigkeit vom zeitlichen Verlauf des Bebauungsplanverfahrens kann die Erschließungsmaßnahme für das Baugebiet voraussichtlich ab 2017 begonnen werden.

C. Christ

- Anlage 1 Rahmenplan Hauderboschen
- Anlage 2 - Straßenquerschnitte\_Hauderboschen
- Anlage 3 - Hauderboschen\_Gestaltungsbereiche
- Anlage 4 - Hauderboschen\_Haustypologien
- Anlage 5 Flächenstatistik und Kennwerte