

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 83/2016

Beratungsfolge			Abstimmung
Gremium		Datum	
Bauausschuss	öffentlich	02.05.2016	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	09.05.2016	Beschlussfassung

Baugebiet Hauderboschen

- Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Hauderboschen“,
- Entscheidung Strukturkonzept

I. Beschlussantrag

1. Für das im Lageplan des Stadtplanungsamtes, Plan-Nr. 16-004 vom 23.03.2016, gekennzeichnete Gebiet wird das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hauderboschen“ auf der Grundlage von § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet.
2. Auf Basis des Strukturkonzeptes „Cluster“ soll der Rahmenplan für das Wohngebiet „Hauderboschen“ erstellt werden.

II. Begründung

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist die Ausweisung des Wohngebietes „Hauderboschen“ erforderlich. Hierzu wurden vom Stadtplanungsamt städtebauliche und wohnungspolitische Zielvorstellungen definiert und die zwei Planungsvarianten „Cluster“ und „Topographie“ erarbeitet. Auf Basis der Variante „Cluster“ soll nun ein städtebauliches Konzept ausgearbeitet werden, das Grundlage für die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Hauderboschen“ wird.

1. Ausgangssituation

Mit dem Baugebiet „Hochvogelstraße“ wurde im Jahr 2015 das letzte Wohngebiet vermarktet. Das Angebot konnte dabei nicht die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken decken. Weitere städtische Bauplätze können derzeit nicht angeboten werden.

Bereits im Stadtentwicklungskonzept 2005/06 war das Gebiet „Hauderboschen“ südlich der geplanten SANA-Klinik mittel- bis langfristig als künftiger Wohnungsbauschwerpunkt benannt worden.

Nachdem das Baugebiet „Talfeld“ aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit derzeit nicht erweitert werden kann, wird im Entwurf zum Stadtentwicklungskonzept 2015/16 das Gebiet „Hauderboschen“ nun mit der Priorität 1 eingestuft. Es wird vorgeschlagen, das Baugebiet zeitnah zu entwickeln.

2. Abgrenzung und Eigentumsverhältnisse

Das Wohngebiet schließt im Norden direkt an den künftigen Standort der SANA-Klinik an und erstreckt sich nach Osten bis hin zur Gemarkungsgrenze der Gemeinde Warthausen. Im Süden bildet die bestehende Kleingartenanlage den Abschluss.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes umfasst neben dem Baugebiet selbst auch einen Teilbereich der Birkenharder Straße. Im Vorgriff auf das Baugebiet ist hier im Zuge der Belagsanierung die Herstellung einer Querungshilfe und Einrichtung von Fahrradstreifen vorgesehen (siehe Drucksache 21/2016), der Straßenabschnitt soll daher in den Bebauungsplan einbezogen werden. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 9,7 ha.

Bis auf die Birkenharder Straße (Land BW) befinden sich alle Grundstücke im Eigentum der Stadt Biberach, bestehende Pachtverträge für die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen wurden bereits gekündigt.

Durch den Bebauungsplan werden in geringfügigem Maße die Bebauungspläne „190 Kaserne Lindele“ (1965) sowie „315 Kleingartenanlage Hauderboschen“ (1991) überplant. Inhaltlich ergeben sich hierdurch jedoch keine größeren Abweichungen von den planerischen Festsetzungen der beiden Bebauungspläne.

3. 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 unterschiedlichste Nutzerbedürfnisse (z.B. Geschosswohnungsbau, Reihen- und Kettenhäuser, Atrium- und Winkelhäuser, freistehende Einfamilienhäuser)
- Angebote für preisgünstiges Bauen und sozialen Wohnungsbau
- Markanter, identitätsstiftender Städtebau mit hohen Wohn- und Wohnumfeldqualitäten
- Definition von Bereichen mit unterschiedlich hohen Gestaltungsansprüchen
- Attraktive Vernetzung zwischen Stadt und SANA-Klinik sowie Grünbereich Lindele und freier Landschaft
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen (Birkenharder Straße sowie Kliniknutzung)
- Berücksichtigung eines Kindergartens als Infrastruktureinrichtung
- Anbindung an das ÖPNV-Netz
- Wirtschaftliche Erschließung ausgehend vom geplanten Kreisverkehr

4. Strukturkonzepte und Empfehlung

Bereits im Rahmen der Planung zur SANA-Klinik wurde auch die städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes durch ein Planungsbüro vorbetrachtet.

Darauf aufbauend hat das Stadtplanungsamt nach einer weiteren Ideenphase zwei Strukturkonzepte mit grundlegend verschiedenen städtebaulichen und freiraumplanerischen Ansätzen erarbeitet und hinsichtlich der Erschließung mit dem Tiefbauamt abgestimmt.

Während das Konzept „Cluster“ eine deutliche Strukturierung des Plangebietes in mehrere Quartiere und eine Vernetzung dieser untereinander und mit den umliegenden Freiräumen vorsieht, orientiert sich das Konzept „Topographie“ mit seiner organischen Straßenführung an den bestehenden Geländehöhen und legt den freiraumplanerischen Schwerpunkt auf einen zentralen Freibereich als Mitte des Wohngebietes. Beide Konzepte sind der Vorlage samt Kurzbeschreibung und Flächenerhebung als Anlagen beigelegt.

Das Konzept "Cluster" zeichnet sich dabei gegenüber dem Entwurf "Topographie" insbesondere durch die folgenden Aspekte aus:

- Klare Strukturierung des Baugebietes
- Höhere Flexibilität bei der Anordnung der Haustypen bei gleichzeitigem Erhalt der städtebaulichen Ordnung
- Überschaubare Nachbarschaften
- höhere Qualität und Variabilität des Freiraums

Die Verwaltung empfiehlt daher, auf Basis des Strukturkonzeptes „Cluster“ einen städtebaulichen Entwurf zu erarbeiten, der Detailaussagen zu den Themen räumliche Ausgestaltung des Gebiets, Anforderungen an die Gestaltung öffentlicher Flächen (Straßenräume, Freiräume), Definition unterschiedlicher Gestaltbereiche, Erschließung, Verteilung unterschiedlicher Gebäudetypologien und Wirtschaftlichkeit macht.

5. 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. Zudem werden die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen gutachterlich bewertet.

Um die Baugebietsentwicklung zügig voranzutreiben, soll auf Basis des zu erarbeitenden städtebaulichen Entwurfs eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt sowie die Erschließungsplanung erarbeitet werden. Der städtebauliche Entwurf wird voraussichtlich vor der Sommerpause dem Gemeinderat präsentiert.

6. Erschließung und Bereitstellung von Baugrundstücken

Der Umbau der Birkenharder Straße mit Bau des Kreisverkehrs ist für dieses Jahr vorgesehen. Parallel zur Erarbeitung des Rahmenplans in 2016 und Bebauungsplans in 2017 wird die Erschließung geplant. Der Bau der Erschließungsanlagen ist für das Jahr 2017 vorgesehen. Bei einer Gesamtfläche von ca. 9,7 ha liegt die Bauzeit voraussichtlich zwischen 1-1,5 Jahren. Vorgesehen ist, das Baugebiet in Abschnitten zu erschließen, sodass - ein optimaler Planungs-, Genehmigungs- und Bauablauf vorausgesetzt - in einem ersten Bauabschnitt ab der zweiten Jahreshälfte 2018 Bauplätze im Baugebiet Hauderboschen angeboten werden können.

C. Christ