

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2017/191

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Ortschaftsrat Rißegg	öffentlich	24.10.2017	Vorberatung			
Bauausschuss	öffentlich	09.11.2017	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	20.11.2017	Beschlussfassung			

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Breite III" Städtebaulicher Rahmenplan

I. Beschlussantrag

1. Das Bebauungsplanverfahren wird unter dem Titel „Breite III“ weitergeführt.
2. Der städtebauliche Rahmenplan des Stadtplanungsamtes vom 21.09.2017 wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt auf der Basis dieser Rahmenplanung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

II. Begründung

Im Ortsteil Rindenmoos gibt es bereits zwei Bebauungspläne mit den Titeln „Breite“ und „Breite II“. Daher wird der aktuelle Bebauungsplan unter dem Titel „Breite III“ weitergeführt.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist die Ausweisung des Wohngebietes „Breite III“ erforderlich. Dem Gemeinderat wurden in der Sitzung am 30.01.2017 (Drucksache 2016/103) die wesentlichen Zielvorstellungen und ein Strukturkonzept in zwei Varianten für das Baugebiet vorgestellt. Der Gemeinderat hat beschlossen, die Variante 2 weiterzuentwickeln und den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Das Stadtplanungsamt hat auf dieser Basis einen detaillierten städtebaulichen Rahmenplan erarbeitet, der als Grundlage für die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Breite III“ dient. In einem nächsten Schritt wird die Verwaltung die vorgezogene Bürgerbeteiligung durchführen.

1. Planungsziele

Aufgrund des dörflich geprägten Standorts soll das Baugebiet vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

Für das Wohngebiet werden folgende Ziele definiert:

- Schaffung von Baugrundstücken für verschiedene Wohnungstypologien mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen überwiegend für Einfamilienhäuser
- Bereitstellung von 4-6 Grundstücken für Mehrfamilienhäuser mit je 5-6 Wohnungen
- angestrebt wird eine hohe Wohn- und Wohnumfeldqualität
- Realisierung in drei Bauabschnitten
- Vernetzung vorhandener und geplanter Grünstrukturen mittels eines durchgängigen Grünstreifens
- Wirtschaftliche Erschließung
- Anbindung an das ÖPNV-Netz über die bestehende Bushaltestelle an der Rindenmooser Straße

2. Städtebaulicher Rahmenplan

Aufgrund der hohen Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern werden bis auf fünf Grundstücke für Mehrfamilienhäuser, Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser entwickelt. Eine Realisierung in drei Bauabschnitten ist grundsätzlich möglich.

Ausgehend vom westlichen Ast der Rindenmooser Straße erschließt eine Ringstraße den 1. Bauabschnitt mit 45 Grundstücken. Ein durchgehender, von Nord nach Süd verlaufender schmaler Grünzug bildet übergangsweise den Abschluss zur freien Landschaft. Neben der ortsbildprägenden Funktion übernimmt der Grünzug auch die Funktion der Grünvernetzung von geplanten und vorhandenen Grünstrukturen sowie der Ableitung von Niederschlagswasser aus den angrenzenden Grundstücken. Ein begleitender Weg ermöglicht die Bewirtschaftung und die fußläufige Verbindung zu den Naherholungsräumen.

Ein 2. Bauabschnitt, wird an den südlichen Ast der Rindenmooser Straße angebunden und über ebenfalls über eine Ringstraße erschlossen. Untergeordnete Stichstraßen ergänzen die Erschließung. In diesem Abschnitt werden 35 Grundstücke angeboten. Eine Verknüpfung der beiden Bauabschnitte über eine Verbindungsstraße ist vorgesehen.

Der 3. Bauabschnitt setzt das System der Ringstraßen fort. Eine Stichstraße bildet den nördlichen Abschluss des Gebietes. Hier entstehen weitere 19 Grundstücke.

Das gewählte Erschließungssystem ist sehr wirtschaftlich und klar ablesbar. Es entstehen überschaubare, kleine Einheiten.

Straßenquerschnitte - Gestaltung

Der vorhandene westliche Ast der Rindenmooser Straße wird zum Zweck der Temporeduzierung am Ortseingang um eine Mittelinsel mit Querungshilfe ergänzt. Auf der Westseite erhält die Straße einen zusätzlichen Parkierungs- und Grünstreifen mit Baumpflanzungen, um eine gestalterisch ansprechende Einfahrtssituation in den Ort zu schaffen.

Die Erschließungsstraßen innerhalb des neuen Baugebietes sind als Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 5,80 m vorgesehen. Neben der Fahrerschließung dienen sie Besuchern als öffentliche Parkierungsfläche (Parken ist grundsätzlich dort möglich, wo keine Zufahrten zu privaten Grundstücken vorhanden sind) und dem Fußgänger- und Radverkehr. Neben den öffentlichen Stellplätzen auf diesen Flächen, sind vereinzelt Aufpflasterungen geplant, um das Fahrtempo zu reduzieren.

Fußwege

Die Erschließungsstraßen werden durch drei Fußwege ergänzt, die es ermöglichen, in die freie Landschaft (im Osten und Norden) oder zur Ortsmitte (im Westen) zu gelangen. Ergänzend wird geprüft, ob ein weiterer Fußweg über die Straße „Zur Breite“ geführt werden kann. Hierfür ist jedoch zusätzlicher Grunderwerb notwendig.

Freiflächen/Grün

Als Abschluss der Bebauung ist am westlichen Rand des Baugebiets zur freien Landschaft eine Baumreihe vorgesehen. Die vorhandene Streuobstwiese im Süden bleibt erhalten und wird durch Neupflanzungen ergänzt.

Im Norden sind die angrenzenden Flächen als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Hier wird in Abstimmung mit dem Landratsamt eine Versickerungs- und Retentionsfläche (für die Einleitung von Niederschlagswasser) vorgesehen. Die übrigen Flächen des Landschaftsschutzgebietes, derzeit noch landwirtschaftlich genutzt, sollen mit geeigneten Maßnahmen ökologisch aufgewertet werden.

Haustypen

Um den unterschiedlichen Bedürfnissen von Bauwilligen gerecht zu werden, können verschiedene Haustypen angeboten werden. Diese sind im Gebiet quartiersbezogen verteilt, um eine städtebauliche Grundordnung sicherzustellen. Im Einzelnen sind dies:

- 2-geschossige Einfamilienhäuser mit steilen Satteldächern (I + ID, DN 35 -38 °),
- 2-geschossige Einfamilienhäuser mit flach geneigten Satteldächern (DN 20-25°),
- 2-geschossige Einfamilienhäuser mit flach geneigten Zelt-/Walmdächern (DN 20-25°),
- 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit steilen Satteldächern (II+ID, DN 35- 38°.)

Insgesamt entstehen 96 Einfamilien- (EFH) und 5 Mehrfamilienhäuser (MFH). Davon

- 45 EFH und 2 MFH im 1. BA,
- 33 EFH und 2 MFH im 2. BA und
- 18 EFH und 1 MFH im 3. BA

3. 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 durchzuführen, soll auf Basis des städtebaulichen Rahmenplanes eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Parallel hierzu wird die Erschließungsplanung von einem externen Ingenieurbüro erarbeitet.

4. Erschließung und Bereitstellung von Baugrundstücken

In Abhängigkeit vom zeitlichen Verlauf des Bebauungsplanverfahrens kann die Erschließungsmaßnahme für das Baugebiet voraussichtlich ab 2019 begonnen werden.

C. Christ