

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2020/237

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nei n	Enth n
Ortschaftsrat Stafflangen	öffentlich	03.11.2020	Anhörung			
Bauausschuss	öffentlich	05.11.2020	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	16.11.2020	Beschlussfassung			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Wiesenbreite III"

- Beschluss Rahmenplan

I. Beschlussantrag

1. Die Entwürfe für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden auf Basis des Rahmenplans - Variante 1 erstellt.
2. Ein zweiter externer Straßenanschluss wird nicht vorgesehen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis dieser Variante die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Zur Deckung des anhaltend hohen Wohnraumbedarfes ist die Entwicklung des neuen Wohngebietes „Wiesenbreite III“ geplant. Hierzu hat das Stadtplanungsamt zwei Planvarianten entwickelt. Auf Basis der Variante 1 soll nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt und ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden.

2. Ausgangssituation

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 21.10.2019 (DS 2019/189) die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Wiesenbreite III“ beschlossen und die der Planung zugrunde zu legenden Planungsziele definiert:

- wirtschaftliche Erschließung des Baugebietes, Verzicht auf Bauabschnitte
- Schaffung eines Angebotes vorwiegend für freistehende Einfamilienhäuser sowie ergänzend für Doppel- oder Kettenhäuser
- Vernetzung mit dem angrenzenden Wohngebiet und der freien Landschaft
- Berücksichtigung eines ökologischen Ausgleichs

Das Plangebiet ist ca. 2,9 ha groß. Das Bebauungsplanverfahren und die Erschließungsplanung sollen 2021 durchgeführt und das Gebiet im Jahr 2022 erschlossen werden.

3. Städtebaulicher Entwurf

Die externe Erschließung des Wohngebietes erfolgt für den KFZ-Verkehr über die Trattengasse. Die Straße wird hierzu nach Nordosten verlängert. Die Fahrbahn ist mit einer Breite von 5,50 m vorgesehen und wird von einem 1,5 m breiten Gehweg begleitet. Das Wohngebiet selbst wird von hier aus über **einen** Anschluss an die verlängerte Trattengasse angebunden.

Das Wohngebiet wird zudem im Südwesten mit einem Fuß- und Radweg an das bestehende Baugebiet Wiesenbreite I angeschlossen. Zusätzlich ist im Norden ein weiterer Fußweg vorgesehen, über den ein Anschluss an das bestehende Feldwegnetz und somit die Landschaft erfolgt. Für das Wohngebiet selbst wurden zwei Planungsvarianten entwickelt, die sich insbesondere im Erschließungssystem unterscheiden.

Innere Erschließung und Parkierung

Variante 1 basiert auf einer Ringerschließung, die im Hinblick auf die angedachte Ausweisung eines Verkehrsberuhigten Bereiches mit einigen Verschwenkungen in der Fahrbahn zu einer temporeduzierten Fahrweise führen soll. Zusätzlich werden mit Pflanzbeeten und öffentlichen Stellplätzen auf der Verkehrsfläche bauliche Hemmnisse geschaffen, die ebenfalls der Temporeduzierung dienen.

Variante 2 verfolgt das Ziel, die Temporeduzierung mit schmalen Stichstraßen, die von einer Hauptachse nach Osten abgehen, zu erreichen. Entlang der von Süd nach Nord verlaufenden Hauptachse werden öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Am nördlichen Ende der Hauptachse ist ein Wendehammer ausgewiesen, dessen Größe für ein Müllfahrzeug ausgelegt ist. Die Stichstraßen selbst sind durch das Müllfahrzeug nicht befahrbar.

2. Verkehrsanschluss

Aus der Ortschaft kam der Wunsch eine zweite externe Anbindung zu prüfen. Als Planungsalternative ist diese Trasse exemplarisch bei Variante 2 als Einbahnstraße für den Fahrverkehr zum Baugebiet Wiesenbreite II (Jakob-Ehmele-Weg) dargestellt. Eine breite Straße scheidet aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit aus.

Aus verkehrlicher Sicht ist diese Verbindung für die Erschließung des Baugebietes nicht erforderlich. Die Trattengasse ist ausreichend dimensioniert und weist nur eine mittlere Frequentierung auf. Die zusätzlichen Herstellungskosten würden ca. 75.000 € betragen, hinzukommen Mindererinnahmen durch den Verlust von Bauland von ca. 15.000 €. Eine weitere Folge wäre die Erschließungsbeitragspflicht für die Eigentümer der Grundstücke Wiesenbreite 25 und Jakob-

Emele-Weg 16, die selbst jedoch keine direkten Vorteile durch die Erschließung hätten. Dies erscheint nur schwer vermittelbar.

Bebauungskonzept und Haustypen

Das Bebauungskonzept sieht bei beiden Varianten eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern und Kettenhäusern vor. In Lage und Anzahl der Haustypen unterscheiden sich die beiden Varianten:

Haustyp	Variante 1	Variante 2
Einzelhaus, I+D, Satteldach 35-40°	3	4
Einzelhaus, II, Satteldach 18-25°	16	16
Einzelhaus, II, Walm-/Zeltdach 18-25°	6	6
Doppelhaus, II, Satteldach 18-25°	4	4
Kettenhaus, II, Satteldach 18-25°	4	3
Summe	33	33

Die Grundstücksgrößen liegen bei den freistehenden Einzelhäusern bei ca. 520 - 770 m², bei den Doppelhäusern und Kettenhäusern bei ca. 346 - 530 m².

In stadträumlicher Hinsicht unterscheiden sich die beiden Varianten. Während bei Variante 1 durch Verschwenkungen der Straße räumlich Akzente geschaffen werden, entstehen bei Variante 2 durch die gewählten Stichstraßen Hausgruppen, die kleinteiligere Nachbarschaften und kleinere Grundstücksgrößen ergeben können.

Freiflächen/Grün

Zur freien Landschaft (nach Norden und Osten) soll mit Bäumen und Hecken / freien Bepflanzungen eine Eingrünung des Baugebietes erfolgen, die im Bebauungsplan mit entsprechenden Pflanzgeboten auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt werden. Im südlichen Plangebietsteil werden auf öffentlichen Grünstreifen straßenbegleitenden Bäume gepflanzt. Ebenso wird das Retentionsbecken auf der West- und Nordseite mit einer Baumreihe räumlich gefasst.

In der Variante 1 werden mit punktuell gesetzten Pflanzbeeten für Straßenbäume die Brüche im Straßenraum (Verschwenkungen) betont; dies dient zusammen mit den Einengungen in der Straße der Temporeduzierung sowie der gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes.

In der Variante 2 wird auf der Ostseite der Straßenhauptachse ein 4 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit Bäumen vorgesehen. Zudem ist jeweils ein Baum am Ende der Stichstraßen berücksichtigt, um die dort entstehenden Platzsituationen zu betonen und aufzuwerten.

Entwässerung

Das Wassergesetz sieht eine getrennte Entwässerung des Niederschlagswassers vor. Zur gedrosselten Ableitung ist daher ein Retentionsbecken innerhalb des Baugebietes erforderlich. Von dort wird das anfallende Regenwasser gedrosselt über einen neu herzustellenden Regenwasser-

kanal bis direkt in den Mühlbach eingeleitet. Dieser RW-Kanal soll auch das bestehende Mischwasserkanalnetz entlasten. Die Entwässerungsplanung wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens erstellt.

Bewertung der Planungsvarianten

Aus Sicht der Verwaltung können grundsätzlich beide Varianten weiterverfolgt werden. Beide Varianten weisen Vorzüge und Nachteile auf: **Variante 1 Ringerschließung**

Vorteile	Nachteile
Komfortables Erschließungssystem mit hoher Erschließungsqualität	die individuellen Grundstückszuschnitte bedingen im Planungsprozess eine geringere Flexibilität der Bebauung (Einzelhaus / Doppelhaus / Kettenhaus)
Flächensparendes, wirtschaftliches Erschließungssystem	temporeduzierende Einbauten erforderlich

Variante 2 Kammerschließung

Vorteile	Nachteile
mit der Kammstruktur (Hauptachse / Stichstraßen) entstehen Grundstücke ähnlicher Größe	geringer Wohnbaulandanteil
theoretisch höherer Anteil an flächensparenden Haustypen und somit Bauplätzen möglich	höherer Flächenverbrauch für Straßengrün
kurze Stichstraßen begünstigen Verkehrsberuhigung (wenige Anlieger nutzen die Stichstraße)	Anlieger der Stichstraßen müssen Mülltonnen zur Müllsammelstelle bringen

Plangebiet Wiesenbreite III	29.049 m ²			
davon externe Erschließung	1.276 m ²			
davon landwirtschaftliche Fläche	1.735 m ²			
davon Wohngebiet	26.038 m ²			
Wohngebiet	Variante 1		Variante 2	
Wohnbauland	19.209 m ²	73,8 %	18.489 m ²	71,0 %
Verkehrsflächen	2.500 m ²	9,6 %	2.551 m ²	9,8 %
Fuß- und Wirtschaftswege	1.462 m ²	5,6 %	1.467 m ²	5,7 %

Öffentliches Grün mit Retention	2.867 m ²	11,0 %	3.522 m ²	13,5 %
---------------------------------	----------------------	--------	----------------------	--------

Kosten und Finanzierung

Der städtebauliche Rahmenplan sowie der Bebauungsplan werden im Stadtplanungsamt erstellt. Kosten entstehen für die extern vergebene Erschließungsplanung sowie erforderliche Fachgutachten zum Bebauungsplan.

Weiteres Vorgehen

Auf Basis des städtebaulichen Rahmenplans soll die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Die Ergebnisse fließen in den zu erarbeiteten Bebauungsplanentwurf ein. Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens sowie der Entwurf des Bebauungsplanes werden dem Gemeinderat zur Billigung vorgelegt.

R. Adler

Anlage 1 - Plan Wiesenbreite Variante 1 - A 3

Anlage 2 - Plan Wiesenbreite Variante 2 - A 3