

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2021/117

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Ortschaftsrat Ringschnait	öffentlich	15.06.2021	Vorberatung			
Bauausschuss	öffentlich	17.06.2021	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	28.06.2021	Beschlussfassung			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Krautgärten II" (Ringschnait) Beschluss Rahmenplan

I. Beschlussantrag

1. Die Entwürfe für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden auf Basis des Rahmenplans - Variante 1 erstellt.
2. 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 in Ringschnait die Entwicklung des neuen Wohngebietes „Krautgärten II“ geplant.

Hierzu liegt vom Stadtplanungsamt ein städtebaulicher Rahmenplan vor, der im südlichen Teilbereich zusätzlich zwei unterschiedliche Alternativvarianten abbildet. Auf Basis der Variante „Kettenhäuser“ soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt und der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet werden.

2. Geltungsbereich

Die vorgesehene Abgrenzung umfasst neben dem Baugebiet selbst auch die erforderlichen neuen Straßenanschlüsse an den Reiserweg und ergänzend an die Bergstraße. Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt.

Das Plangebiet ist ca. 3,1 ha groß und fällt von Südwesten nach Nordosten leicht ab.

3. Ausgangssituation

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 21.10.2019 (DS 2019/191) die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Krautgärten II“ 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- und Kettenhäuser
- Vernetzung mit dem angrenzenden Wohngebiet und der freien Landschaft
- Eingrünung zur freien Landschaft
- Berücksichtigung eines ökologischen Ausgleichs

4. Städtebaulicher Entwurf (Variante 1)

Erschließungskonzept

Die externe Haupteerschließung für den KFZ-Verkehr ist über den Reiserweg vorgesehen. Hier soll im Rahmen der Erschließung auch ein neuer, durchgängiger Gehweg Berücksichtigung finden. Eine ergänzende Erschließung erfolgt über die Bergstraße, dort aufgrund der sehr beengten Verhältnisse jedoch ohne Fußweg.

Die innere Erschließung verfolgt das Ziel einer Temporeduzierung. Dies wird über eine entsprechende Führung der Straßen und die Ausformulierung von Stichstraßen gewährleistet. Alle Straßen sollen als Wohnstraßen gestaltet werden. Zu diesem Zweck sind zur Geschwindigkeitsreduzierung gestalterisch-technische Einbauten sowie Auframpungen in den Kreuzungsbereichen vorgesehen.

In den kurzen Stichstraßen gibt es nur kleine Wendehämmer für PKW, diese sind für das Müllfahrzeug nicht befahrbar. In den Stichstraßen können sich kleinteiligere Nachbarschaften ergeben, die eine hohe Wohnqualität erwarten lassen.

Besondere Bedeutung für die fußläufige Erschließung hat der Verbindungsweg in der öffentlichen Grünfläche, der eine Vernetzung zwischen dem angrenzenden Wohngebiet „Krautgärten“, der neuen Wohngebiete und der freien Landschaft schafft.

Öffentliche Stellplätze befinden sich in beiden Eingangsbereichen und in die Mitte des Wohngebietes. Zusätzlich kann entlang der Straßen geparkt werden.

Hinweis: Entgegen dem Planentwurf sollen die Straßen im Wohngebiet mit einer reduzierten Breite von ca. 5,5 m (im Plan 6 m) ausgeführt werden. Hintergrund ist, dass nach aktueller Rückmeldung der ewa.riss eine Gasversorgung nicht wirtschaftlich ist und daher nicht vorgesehen wird.

Bebauungskonzept und Haustypen

Es wird eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Kettenhäusern sowie kleinen Mehrfamilienhäusern vorgeschlagen (Variante 1). In stadträumlicher Hinsicht wird diese Variante durch Verschwenkungen der Haupteerschließung räumliche Akzente schaffen.

Die kleinen Mehrfamilienhäuser (Typologie C) mit ca. 3 Wohneinheiten sollen ein Angebot z.B. für barrierefreies/altengerechtes Wohnen oder Mehrgenerationswohnen schaffen.

Diese werden ähnlich dem Ansatz im Baugebiet Breite III (Rindenmoos) dezentral über das Wohngebiet verteilt und als visuelle Endpunkte an jeder Verschwenkung der Hauptstraße platziert.

Die Kettenhäuser befinden sich am südlichen und am nördlichen Gebietseingang. Ansonsten sind überwiegend zweigeschossige Häuser mit flach geneigtem Satteldach vorgesehen, am östlichen Ortsrand werden zur Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft klassische Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss vorgegeben.

Die Grundstücksgrößen liegen bei den freistehenden Einzelhäusern bei ca. 485 -630m², bei den Kettenhäusern bei ca. 322-560 m² und bei den Mehrfamilienhäusern bei ca. 570 - 800 m².

Freiflächen/Grün

Zur Ausbildung eines Ortsrandes wird im Osten, zur freien Landschaft hin, eine Baumreihe auf öffentlicher Fläche vorgesehen. Ebenfalls werden entlang des Reiserwegs und der Bergstraße Bäume gepflanzt. Ein von West nach Ost verlaufender schmaler Grünzug sowie die Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen im Plangebiet dienen der Vernetzung der vorhandenen und geplanten Grünstrukturen. In den Grünzug sind kleine Spielpunkte vorgesehen, ein bestehender Spielplatz befindet sich im Wohngebiet Krautgärten I.

Die Erschließungsstraße wird mit punktuell gesetzten Pflanzbeeten für Straßenbäume die Brüche im Straßenraum (Verschwenkungen) betont; dies dient zusammen mit den Einengungen an ein paar Standorten in der Straße der Temporeduzierung sowie der gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes. 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. Der städtebauliche Entwurf sieht daher im nordöstlichen Plangebietsteil ein Retentions- und Versickerungsbecken vor, die zur räumlichen Fassung eine Eingrünung mit Bäumen erhält. Die Möglichkeit, das Regenwasser in Richtung Dürnach abzuleiten, wurde geprüft, erwies sich aber als unwirtschaftlich.

Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen. Die konkrete Entwässerungsplanung wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens erstellt.

5. Alternative Untervarianten (Variante 2 und 3)

Im Plangebiet wurden im südwestlichen Bereich (an der Bergstraße) weitere Untervarianten mit anderen Haustypen untersucht. Andere Baumöglichkeiten bestehen mit freistehenden Einfamilienhäusern (Variante 2) oder mit Doppelhäusern (Variante 3). Aus Sicht der Verwaltung kann die Variante 1 weiterverfolgt werden, da sich dieser Haustyp besser in das städtebauliche Konzept integriert.

6. Strukturdaten

Haustypen		Variante 1 Anzahl	Variante 2 Anzahl	Variante 3 Anzahl
im südwestlichen Bereich (an der Bergstraße)		mit Kettenhäusern	mit Einfamilienhäusern	mit Doppelhäusern
A	Einzelhaus 2-geschossig mit Satteldach (II, DN 18 - 25 °)	22	24	21
B	Einzelhaus 2-geschossig mit Satteldach (I+ID, 35 - 40 °)	5	5	5
C	Mehrfamilienhaus 3-geschossig mit Satteldach (II+ID, DN 35 - 40 °) max. 3 Wohneinheiten	4	4	4
D	Kettenhaus 2-geschossig mit Satteldach (II, DN 18 - 25 °)	6	3	3
E	Doppelhaus /Doppelhaushälfte 2-geschossig mit Satteldach (II, DN 18 - 25 °)	-	-	4
Insgesamt		37	36	37

7. Kosten und Finanzierung

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

8. Weiteres Vorgehen

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

Das Bebauungsplanverfahren und die Erschließungsplanung sollen 2021 durchgeführt und das Wohngebiet im Jahr 2022 erschlossen werden.

R. Adler

Amtsleiter

Anlage 1 Abgrenzungsplan

Anlage 2 Rahmenplan Krautgärten II_A1

Anlage 3 Rahmenplan Krautgärten II_A3