

Sitzungsvorlage DS 2008/076

Stadtplanungsamt
Helmut Dunkelberg
Klaus Aisenbrey
(Stand: **26.02.2008**)

Mitwirkung:
Technische Werke Schussental
Wirtschaftsförderung
Büro Krisch, Büro 365°, Büro Assfalg
Gaspard Partner

Aktenzeichen: 621.41/151-T

Ortschaftsrat Taldorf
öffentlich am 26.02.2008
Technischer Ausschuss
öffentlich am 05.03.2008

**Bebauungsplan "Leim-Nord", Ravensburg-Oberzell
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Baulinienplan "Bergle", Nr. T 002, genehmigt mit Erlass des Landratsamtes vom 22.07.1959, wird im Bereich der Straße "Am Wald" geändert.
2. Der Bebauungsplan "Leim Oberzell", Nr. T 008, rechtsverbindlich seit 19.02.1977, wird im nördlichen Planbereich geändert.
3. Für das Gebiet "Leim-Nord" Ravensburg-Oberzell, ist entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 15.02.2008 ein Bebauungsplan aufzustellen.
4. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Im Technischen Ausschuss wurde am 07.11.2007 nichtöffentlich über die vorgesehene städtebauliche Struktur informiert.

Im Ortschaftsrat Taldorf wurde am 29.01.2008 der aktuelle Stand des städtebaulichen Vorentwurfes zustimmend zur Kenntnis genommen und es wurde einstimmig beschlossen, für das Baugebiet eine dezentrale Wärmeversorgung vorzusehen auf der Grundlage des Wärmegesetzes des Landes Baden-Württemberg mit einem in den Kaufverträgen festgeschriebenen Wärmebedarf von maximal 40 kWh/qm/a.

2. Städtebaulicher Vorentwurf

Allgemeines

Das Neubaugebiet Leim-Nord, gelegen im Stadtteil Oberzell an einem flachen Osthang oberhalb des Schussentales, ist eines der wenigen in nächster Zeit zur Bebauung anstehenden Siedlungserweiterungen im Stadtgebiet von Ravensburg.

Um dort ein möglichst breites Spektrum an bauwilligen Haushalten mit angemessenen Grundstücken versorgen zu können, wurde das Gebiet in vier Bereiche aufgeteilt, auf denen unterschiedliche bauliche Strukturen vorgesehen sind. Dadurch sollen auch neue Wohnformen wie Bauherrengemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen usw. Berücksichtigung finden.

Die Aufteilung erfolgte anhand von topographischen und erschließungstechnischen Gegebenheiten und basiert auf einer Gliederung durch Grünzüge und Flächen zur Behandlung des Oberflächenwassers, die in ihrer groben Lage schon im Vorfeld der Bebauungsplanung durch das Büro „365° Freiraum und Umwelt“ festgelegt worden war.

Im Norden und Westen schließen zwei der vier Bereiche unmittelbar an bereits bebaute Gebiete an. Die dort geplanten Neubauten sollen sich an den jeweils angrenzend vorhandenen Gebäuden orientieren und insofern harmonisch in den Bestand einpassen.

Dagegen ist sowohl in der Mitte des Gebiets (so genannter Mittlerer Bereich) als auch auf einer Erhebung am östlichen Rand (sog. Hügel) die Ausweisung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern auf deutlich kleineren Parzellen geplant, als sie in der Umgebung bisher vorhanden sind. Zur Findung innovativer Ideen zur Gruppierung von verdichteten Einzelhäusern hat die Stadt daher 6 ortsansässige Architekturbüros mit der Erarbeitung von Entwürfen für diese beiden Bereiche beauftragt. Während der Städtebauliche Entwurf für den Mittleren Bereich auf dem Vorschlag des Architekturbüros Eichhorn + Auerbach aufbaut, wurde die Bebauung auf dem Hügel vom Stadtplanungsamt und dem mit der Bebauungsplanung beauftragten Büro KRISCHPARTNER gemeinsam erarbeitet, wobei nur einige einzelne Ideen aus der Mehrfachbeauftragung übernommen wurden.

Straße Am Wald

Im Norden soll die derzeit nur auf ihrer Nordseite bebaute Straße Am Wald auch auf ihrer Südseite bebaut und die vorhandene Erschließung somit besser genutzt werden. Die vorgesehene Bebauung orientiert sich in Körnung, Rändern und Abständen sowie in ihrer baukörperlichen Gestalt am nördlich gegenüberliegenden Bestand.

Westlicher Bereich

(Verlängerung Hölderlin- und Uhlandstraße):

Im Westen des Gebiets sollen die beiden vorhandenen Straßen Hölderlin- und Uhlandstraße nach Norden verlängert und in Querrichtung verbunden werden. Die dort vorgesehene Erweiterung des Wohngebiets orientiert sich ebenfalls in ihrer Körnung, ihren Rändern und Abständen sowie in ihrer baukörperlichen Gestalt am südlich angrenzenden Bestand. Allerdings soll die Parkierung der neuen Gebäude zurückhaltend entlang den Straßen organisiert werden.

Mittlerer Bereich

Der Städtebauliche Entwurf für den Mittleren Bereich basiert auf dem vom Architekturbüro Eichhorn + Auerbach im Rahmen der Mehrfachbeauftragung erarbeiteten Vorschlag.

Grundlegender Baustein der Siedlung ist ein Winkelhaus-Typ, der durch bewusste Kombination sowohl klar definierte Straßenräume als auch private Gartenflächen in sinnvollen Größen und Zuschnitten anbietet. Der nördliche Schenkel des Winkels ist ein zweigeschossiges Haus, das mit Flachdach oder flach geneigtem Satteldach gedeckt sein, eventuell auch in Einzelfällen teilweise dreigeschossig sein kann. Der je nach Stellung des Hauses östliche bzw. westliche Schenkel nimmt einen Carport mit Flachdach und optionaler Dachterrasse sowie einen Abstellraum auf und grenzt den privaten Gartenhof vom öffentlichen Raum ab. In der Mitte der Siedlung ergeben sich zwei öffentliche Quartiersplätze, im Westen ein rechteckiger Platz mit öffentlicher Parkierung, im Osten ein dreieckiger Platz mit Übergang in den öffentlichen Grünzug.

Bereich Hügel

Der Hügel dürfte der in Sachen Besonnung, Aussicht und Einbindung in den Landschaftsraum höchstwertige Teil des Gebiets Leim-Nord sein. Dort sind freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen, die aufgrund der vorgesehenen Zweigeschossigkeit eine kleine Grundfläche haben und daher mit relativ kleinen Grundstücken auskommen. Durch genaue Planung der Standorte von Häusern und Garagen entstehen trotzdem sinnvoll geschnittene und gut nutzbare Privatgärten.

3. Grünordnungskonzept

Der Bebauungsplan „Leim-Nord“ ist einer Umweltprüfung durch die verfahrensführende Gemeinde zu unterziehen. Als wesentliche Entscheidungsgrundlage wird ein Umweltbericht erstellt. Der Grünordnungsplan wird in den Umweltbericht integriert. Das vorliegende Grünkonzept (s. Anlage: Plan) und folgende Untersuchungen dienen als Grundlage für den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan:

- Städtebaulicher und Landschaftlicher Rahmenplan (2002)
- Grünordnerische Bestandsaufnahme und Analyse (2003)
- FFH-Verträglichkeitsprüfung (2003)
- Faunistisches Gutachten, Vögel und Fledermäuse (2007)
- Baugrunduntersuchung mit Versickerungsnachweis (2007)
- Klimatische Beurteilung (2007)
- Verkehrserhebung (2007)

Grünkonzept

Auf Grundlage der Bestandsanalyse der verschiedenen Umweltaspekte und der städtebaulichen Verhältnisse, insbesondere der vorhandenen Topographie sowie der Grünstrukturen und Fußwegeverbindungen wurde ein Grünkonzept entwickelt, das den Anforderungen an ein Wohngebiet mit qualitativem Wohnumfeld (attraktive Fußwegevernetzungen) entspricht (s. Plan in der Anlage). Das Grünkonzept beinhaltet im Wesentlichen folgende Leitziele und Maßnahmen:

Umweltaspekt	Leitziele und Maßnahmenkonzept
Boden	Schonender Umgang mit Boden durch weitgehende Beachtung der Topographie und Vermeidung größerer Erdbewegungen. Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung offener Beläge für Wege, Stellplätze etc.
Wasser	Modifizierte Regenwasserbewirtschaftung: Sammlung über Leitungen und im unteren Abschnitt offenem Graben in einer flachen Retentionsmulde (Wiese mit max. 30cm Einstautiefe) und gedrosselte Einleitung in einen Zufluss zum Gillenbach (Mühlbach). Optimierung des Gillenbachs (Sohlabstürze umwandeln, Uferverbau partiell entfernen, Anlage einer extensiven Gewässerrandstreifens Öffnen der Verdolung und Renaturierung der Mündung des Mühlbaches, Renaturierung der Mündung des Renauer Baches
Klima	Freihalten einer breiten Kaltluftabflussbahn im Bereich der Gillenbachaue

Umweltaspekt	Leitziele und Maßnahmenkonzept
Pflanzen + Tiere	<p>Verbesserung der Bachläufe und der Gillenbachaue als wichtige Biotopvernetzungslinien, Vogellebensräume und Jagdhabitats für Fledermäuse</p> <p>Einhaltung eines öffentlichen Waldabstandes mit Strauchverpflanzung und Krautsaum</p>
Landschaftsbild	<p>Erhalt der Blickbezüge in die freie Landschaft am oberen Renauer Bach</p> <p>Erhalt der Erholungsqualität der Straße „Am Wald“ durch maßvollen Endausbau der Straße, Erhalt der prägenden Böschungen im unteren Abschnitt und begleitende Baumreihe</p> <p>Renaturierung der Mündungsbereiche von Mühlbach und Renauer Bachlauf</p> <p>Attraktive Gestaltung der Regenwasserretentionsflächen</p> <p>intensive Durchgrünung des Wohngebietes</p>
Erholung / Wohnumfeld	<p>Vernetzung der vorhandenen Rad- und Fußwegebeziehung im Wohngebiet und zu den Erholungs- und Erlebnisräumen</p> <p>Fortsetzung der öffentlichen Grünverbindung vom Spielplatz bis zum Gillenbach mit Fußbrücke über den Gillenbach zum Kindergarten / Ziegelweg</p> <p>Ergänzung von Spielangeboten und attraktiven Grünstrukturen</p>

Naturschutzfachlicher Überblick

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan beschrieben und beurteilt werden. Im bisherigen Planungsprozess sind bereits wesentliche Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Eingriffen fixiert und im städtebaulichen Konzept berücksichtigt worden (Freihalten der Gillenbachaue, Berücksichtigung der Topographie im städtebaulichen Konzept etc.).

Im weiteren Planungsverlauf werden Maßnahmen zur Minimierung und zur Kompensation der nicht vermeidbaren Beeinträchtigung von Natur und Landschaft erarbeitet und in Plan und Text dargestellt und bilanziert.

Naturschutzfachliche Bedeutung des Gebietes und voraussichtliche Wirkungen des Vorhabens

Das Plangebiet ist in seiner Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und Erholung grob in zwei Bereiche zu unterscheiden. Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Kuppen- und obere Hanglage weist eine insgesamt geringe bis mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Wohnbebauung auf. Für die Bachauen von Gillenbach und Renauer Bach, die steileren Hangbereiche und den Waldrand (bis 30m) besteht aufgrund ihrer hohen Bedeutung für den Naturhaushalt eine überwiegend hohe Empfindlichkeit gegenüber Bebauung.

Nachfolgend werden voraussichtliche Wirkungen des Bebauungsplans „Leim-Nord“ unter Berücksichtigung bisher bekannter Minimierungsmaßnahmen (Regenwassermanagement, etc.) nach jetzigem Kenntnisstand vorläufig eingeschätzt:

Umweltbelang	Einschätzung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verlust von Wohnumfeld ➤ Erhöhung des Erholungsdrucks auf angrenzende Flächen 	• •
Pflanzen/ Biotope / Biol. Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verlust von relativ gering bedeutender Offenlandbiotopen ➤ Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten, temporäre Zwischenlager, Lagerflächen etc. 	• •
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verlust von Nahrungshabitaten für Vögel und Fledermäuse ➤ Aufwertung des Lebensraums für Fledermäuse durch die Anlage einer Retentionsmulde und der Öffnung / Renaturierung der Bachläufe 	• +
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verlust aller ökologischen Bodenfunktionen durch Versiegelung ➤ Beeinträchtigung weiterer Bereiche durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus im Bereich der Retentionsflächen und während der Bauphase im Plangebiet 	••• ••
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verringerung der Grundwasserneubildung ➤ Gefahr durch Schadstoffeinträge in das Grundwasser / Fließgewässer ➤ gedrosselte Einleitung von Regenwasser in den Gillenbach 	• • •
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verlust von Kaltluftproduktions- und Abflussflächen ➤ Veränderung des Mikroklimas durch Erwärmung über den versiegelten Flächen 	• •
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erhebliche Veränderung der Landschaft durch Wohngebäude 	••
Kultur- + Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ➤ bedeutende Kulturgüter sind nicht vorhanden ➤ landwirtschaftliche Sachgüter (Acker- und Grünlandflächen) werden reduziert bzw. werden beeinträchtigt 	- •
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Veränderung der Landschaft, der Erholungswirksamkeit der Umgebung, des Wasserhaushaltes, der mikroklimatischen Verhältnisse und der Artengemeinschaften 	-

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich/ - nicht erheblich/
+ voraussichtlich positive Wirkung

Kompensationskonzept

Das Kompensationskonzept beinhaltet nach jetzigem Stand der Planung insbesondere die Extensivierung von Grünflächen in der Gillenbachaue, die Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland randlich der Aue sowie die Renaturierung von Gewässerabschnitten am Gillenbach, Renauer Bach und Mühlbach mit dem Ziel eine größere Durchgängigkeit und höhere Biotopqualität zu erreichen.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Siehe Anlage – Plan für Aufstellungsbeschluss vom 15.02.2008.

5. Planungsziele

- Entwicklung eines Wohngebietes auf der Basis des städtebaulichen Vorentwurfes des Planungsbüros Krisch + Partner vom 15.02.2008
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Festsetzung von überwiegend 2-geschossigen Bautypologien
- Ermöglichung von neuen Wohnformen z. B. Bauherrengemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen
- Überprüfung von Maßnahmen zur vertraglichen Abwicklung der zusätzlichen Verkehre
- Sicherung des prägenden Landschaftsraumes am Gillenbach
- Ausbildung einer Grünzäsur im Siedlungsgebiet auch unter klimatischen Aspekten

6. Energieversorgung

6.1 Bewertung einer Nahwärmeversorgung aus städtebaulicher Sicht

Grundsätzlich ist heutzutage bei fast allen städtebaulichen Entwurfsplanungen technisch eine Integration von Nahwärmenetzen möglich.

Insofern ist die Frage der Energieversorgung nicht primär eine Frage der Bauleitplanung, sondern eine Frage der umweltpolitischen Willensbildung, der Wirtschaftlichkeit, der Vermarktbarkeit und der Praktikabilität für den einzelnen Bauherrn.

Städtebaulich relevant ist die Bestimmtheit der vorgesehenen Regelungen, weil nur durch handhabbare und eindeutige Regelungen eine wirtschaftliche Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen aus einem Guss sichergestellt werden kann.

Städtebaulich relevant ist auch das Bemühen um die CO²-Reduzierung des Jahresprimärenergiebedarfs in Neubaugebieten, um lokal und global den im BauGB aufgeführten Klimabelangen Rechnung tragen zu können.

Städtebaulich relevant ist weiterhin ein Verbrennungsverbot, insbesondere in Verdichtungsgebieten, um sowohl den spezifischen Belangen des Mittleren Schussetales hinsichtlich der Wirkungszusammenhänge bei Inversionswetterlagen als auch Belangen der unmittelbar betroffenen Nachbargrundstücke Rechnung tragen zu können. Um eine gute Luftqualität im Neubaugebiet sicherzustellen, wird empfohlen, in den Grundstückskaufverträgen zu regeln, dass der Jahresprimärenergiebedarf maximal 40 kWh/qm/a beträgt. Dies entspricht in etwa dem Standard eines Niedrigenergiehauses mit zumutbaren Aufwendungen für Dämmung und kontrollierter Entlüftung.

6.2 Bewertung einer Nahwärmeversorgung aus Sicht der Wirtschaftsförderung und der Ortsverwaltung Taldorf

Bei der Realisierung eines Nahwärmekonzeptes im Baugebiet „Leim-Nord“ sprechen aus Sicht der Ortsverwaltung Taldorf und der Wirtschaftsförderung folgende Gesichtspunkte gegen eine zentrale Nahwärmeversorgung der Gebäude:

Anschluss- und Benutzungszwang – individuelle Konzepte der Bauherren zum aktiven Klimaschutz und zur Energieeinsparung werden ausgeschlossen

Im Vergleich der Gesamtkosten und der Verbrauchskosten schneidet die Alternative Solarnutzung und Gasbrennwertgerät vorteilhafter ab

Wettbewerb um junge Familien mit den umliegenden Gemeinden – Baumöglichkeiten, Auflagen und Grundstückspreise sind im Umland sehr attraktiv

Einschränkungen bei der Vermarktung sind zu befürchten

Die Erfahrungen der letzten Baugebiete haben gezeigt, dass die Bauherren durchaus Interesse an - jedoch selbst plan- und gestaltbaren - Lösungen zur Minimierung der Kosten für Wärme und Energie haben. Diese Motivation sollte dem Einzelnen, gerade im Einfamilienhausbau nicht genommen werden.

Diese fehlende Gestaltungsmöglichkeit bei der Bebauung ist eine deutliche Einschränkung der Attraktivität dieser Baugrundstücke.

6.3 Endgültige Entscheidung zur Energieversorgung

Der Ortschaftsrat und der Gemeinderat wurden von den Technischen Werken Schussetal, Herrn Dr. Thiel-Böhm und der Energieagentur, Herrn Göppel, über die grundsätzlichen Möglichkeiten einer Energieversorgung unterrichtet.

Der politische Entscheidungsprozess zu dieser Thematik ist noch nicht abgeschlossen. Diese Entscheidung muss aber rechtzeitig vor dem Auslegungsbeschluss getroffen werden, weil im Rechtsplan Festsetzungen zur Art der Energieversorgung – zentral oder dezentral – und zum Jahresprimärenergiebedarf enthalten sein müssen.

7. Anlagen

- Anlage 1: Aktueller Planungsstand des städtebaulichen Vorentwurfes des Büros Krisch + Partner vom 15.02.2008, DIN A3
- Anlage 2: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 15.02.2008, DIN A3
- Anlage 3: Bebauungsplanübersicht, DIN A3
- Anlage 4: Orthobild M 1:2500, DIN A3
- Anlage 5: Auszug Flächennutzungsplan, M 1:10000
- Anlage 6: Beispiel Bautyp Winkelhaus der Architekten Eichhorn + Auerbach
- Anlage 7: Beispiel Bautyp 2-geschossiges Einzelhaus "Hügel" des Architekten Grath
- Anlage 8: Gestaltungsplan des Büros 365° vom 12.02.2008, DIN A3