

**Sitzungsvorlage DS 2009/237**

Stadtplanungsamt  
Jens Herbst  
(Stand: **04.05.2009**)

Mitwirkung:  
Tiefbauamt  
Büro Deni  
Assfalg Gaspard Partner

Aktenzeichen: 621.41/160-E

**Ortschaftsrat Eschach**  
öffentlich am 05.05.2009  
**Technische Ausschuss**  
öffentlich am 06.05.2009

**Bebauungsplan "Angelestraße/Kirchweg"**  
**- Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan "Oberhofen II Erweiterung", Nr. E 051, rechtsverbindlich seit dem 18.11.1976, ist in einem Teilbereich zu ändern.
2. Für das Gebiet "Angelestraße/Kirchweg" ist entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 24.04.2009 ein Bebauungsplan aufzustellen.
3. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Der Ortschaftsrat Eschach wurde im Herbst 2007 und im Januar 2009 und der Technische Ausschuss im Herbst 2007 nichtöffentlich über die vorgesehene städtebauliche Struktur und den aktuellen Stand der Planung für das Baugebiet Angelestraße/Kirchweg informiert und haben diese zustimmend zur Kenntnis genommen.

### **2. Städtebauliches Konzept**

Auf der ca. 3 ha großen Freifläche zwischen der Angelestraße und dem Kirchweg in Oberhofen Süd ist vorgesehen, ein Baugebiet für insgesamt ca. 42 Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften zu schaffen.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die bestehende Bebauung des Ehrleweges an. Im Westen wird es von der Angelestraße und im Osten von dem Kirchweg abgegrenzt. Im Süden bildet der Siechenbach die Grenze.

Das städtebauliche Konzept sieht ein Wohngebiet vor, das eine weite Bandbreite von verschiedenen Gebäudetypen und Grundstücksgrößen anbietet, um unterschiedliche Nachfragen abzudecken, einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleisten und kostengünstiges Bauen ermöglichen zu können.

Die Baugrundstücke, die zum größten Teil eine Fläche zwischen ca. 320 qm und ca. 650 qm aufweisen, ermöglichen ca. 20 Einzelhäuser und 22 Doppelhaushälften. Auf den geplanten Grundstücken können hochwertige Gebäude mit einer effektiven Ausrichtung realisiert werden.

Im südwestlichen und im nordöstlichen Bereich werden die bestehenden Wohngrundstücke Angelestraße 27 und 27/1 sowie Kirchweg 51 und 53 in das Plangebiet einbezogen und im Bestand gesichert.

Nördlich, östlich und südlich des Erschließungsringes sind im Wesentlichen Einfamilienhäuser vorgesehen. In direkter Nachbarschaft zu der Bebauung am Ehrleweg sowie im Übergang des Plangebietes zur freien Landschaft im Osten und im Süden besitzen die Gebäude bei einer erweiterten Grundfläche eine Geschossigkeit von einem Normalgeschoss mit einem Satteldach (ca. 35° Dachneigung), welches ein ausbaubares Dachgeschoss ermöglicht. Dieses gewährleistet ausreichende Gebäudenutzfläche bei einer verträglichen Höhenentwicklung der Baukörper. Die übrigen Einfamilienhäuser weisen zwei Normalgeschosse mit einem Satteldach (ca. 25° Dachneigung) auf, welches kein Dachgeschossausbau ermöglicht.

Im westlichen und mittleren Bereich des Plangebietes sind vorwiegend Doppelhäuser auf kleineren Grundstücken vorgesehen. Diese verfügen ebenfalls über zwei Normalgeschosse mit einem Satteldach mit ca. 25° Dachneigung.

Durch genaue Planung der Standorte von Häusern und Garagen entstehen auch bei kleinen Parzellengrößen sinnvoll geschnittene und gut nutzbare Privatgärten und ausreichende Gebäudeabstände untereinander.

Die Gebäudestellungen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze berücksichtigen die benachbarte Bebauung des Erhleweges und sichern eine ausreichende Belichtung der bestehenden Gebäude.

Die Durchgrünung des Plangebietes mit Bäumen erfolgt auf den privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Grünflächen. Entlang des Kirchweges ist auf den privaten Grundstücksflächen eine 2 m breite private Grünfläche als Ortsrandeingrünung intensiv zu bepflanzen.

Ein am Kirchweg stehender landschaftsbildprägender Obstbaum wird planungsrechtlich gesichert und in das städtebauliche Konzept integriert.

Die Erschließungsstraßen und Wege sind flächensparend angelegt. Die Fahrerschließung erfolgt ausschließlich von der Angelestraße und wird mit einem Straßenring durch das Gebiet geführt. Dieser besitzt eine Breite von 6 m und soll als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Innerhalb der Verkehrsfläche werden die erforderlichen Besucherstellplätze ausgewiesen. Die vom Erschließungsring abgehenden Erschließungsstiche dienen ausschließlich der Pkw-Erschließung der rückwärtigen Grundstücke. Die Verlängerung der Stiche zum Kirchweg sind ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Die Müllentsorgung für die hinterliegenden Grundstücke wird durch ausgewiesene Müllsammelbehälter-Standplätze an den Einmündungsbereichen zum Erschließungsring sichergestellt.

Mit Ausnahme der Bestandsgrundstücke Kirchweg 51 und 53 erfolgt keine Erschließung der Baugrundstücke über den Kirchweg.

Die durch das Wohngebiet verursachten zusätzlichen Verkehre wurden gutachterlich in einer Verkehrsuntersuchung prognostiziert. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Angelestraße den zu erwartenden Verkehrszuwachs von ca. 150 Fahrten pro Tag (+ 38 %) aufnehmen kann. Der Straßenverkehrslärm wird um etwa 1 bis 2 dB(A) auf etwa 53 bis 54 db(A) tags und auf etwa 42 bis 43 db(A) nachts ansteigen. Durch die Verkehrslärmerhöhung von 1 bis 2 dB(A) ist keine wahrnehmbare Erhöhung des Straßenverkehrslärms zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden erhöhten Straßenbelastung nicht erreicht bzw. überschritten.

Zusammenfassend stellt die Untersuchung fest, dass *"die Lärmsituation auch bei künftig erhöhtem Verkehrsaufkommen damit als ruhig bis normal einzustufen ist."*

### 3. **Grünkonzept / Retention**

Mit der Überplanung des Bereiches, der sich derzeit als Wiese mit vereinzelt Streuobstbeständen darstellt, erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt, die in einer Umweltprüfung ermittelt werden. Die im Rahmen dieser Prüfung erstellte Eingriffsbilanzierung hat durch die zusätzliche Versiegelung einen Kompensationsbedarf von rund 1,32 ha ermittelt.

Zur Kompensation der Eingriffe kann innerhalb des Plangebietes nicht erfolgen, es sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Innerhalb des Plangebietes:

- Gewässerentwicklungsmaßnahmen (Gerinneausbildung, Randstreifen) im Bereich der Retentionsflächen

Außerhalb des Plangebietes im Bereich Metzenmoos:

- Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland
- Pflanzung von Feldgehölzstreifen mit extensivierten Vorland

Bei der Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen auf einer Gesamtfläche von ca. 1,32 ha können die Eingriffe in den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen werden.

Der im Plangebiet befindliche Spielplatz wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz gesichert.

Die Oberflächenentwässerung wird über zwei Retentionsmulden geführt, die in der im südlichen Plangebiet liegenden Grünfläche integriert sind. Die Retentionsmulden müssen aus Gründen der Sicherheit eingezäunt werden und sind nicht allgemein zugänglich. Der am südlichen Plangebietsrand verlaufende, derzeit teilweise verdolte Siechenbach weist bereits im Bestand einen nicht mehr ausreichenden Ausbaustandard auf. Die Entwicklung des Baugebietes, die eine zusätzliche Einleitung von Regenwasser in den Siechenbach bedingt, wird daher zum Anlass genommen, diesen so auszubauen, dass ein hundertjähriges Hochwasserereignis schadfrei abgeleitet werden kann. Zu diesen Maßnahmen gehören neben dem Ausbau im Unterlauf (außerhalb des Planbereiches) auch die Neuverdohlung im Bereich der Angelestraße und die Umgestaltung des Bachlaufes im Plangebiet sowie die Anlage der Retentionsmulden.

### 4. **Eigentumssituation**

Die Bestandsgrundstücke Angelestraße 27 und 27/1 sowie Kirchweg 51 und 53 befinden sich im privaten Einzeleigentum. Die neu zu planenden Flächen befinden sich überwiegend im städtischen Eigentum. Für ein verbleibendes privates Grundstück ist die erforderliche Flächenabgabe für notwendige öffentliche Flächen in einem Vorvertrag gesichert. Für zwei weitere private Grundstücksflächen ist ein förmliches Umlegungsverfahren notwendig. Dieses wird nach Fassung des Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlusses förmlich eingeleitet.

Das Verhältnis öffentlicher Flächen zu privaten Flächen liegt bei ca. 27 % zu 73 % (ohne Bestandsgrundstücke).

## 5. Räumlicher Geltungsbereich

Siehe Anlage 1 (Plan für Aufstellungsbeschluss)

## 6. Rechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Wohnbaufläche dar, die nach Südosten mit einer Ortsrandeingrünung zur Landschaft überleitet. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsrechtlich ist das Gebiet als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. Für die Entwicklung des Wohngebietes ist daher ein Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung erforderlich.

## 7. Planungsziele

Dem Bebauungsplan sollen folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet
- Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zu Gebäudetypologien
- Festsetzungen zu den Erschließungsflächen
- Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung
- Festsetzungen zu erforderlichen Retentionsflächen

## 8. Anlagen

Anlage 1: Städtebauliches Konzept als Lageplan für den Aufstellungsbeschluss vom 24.04.2009 DIN A3, Maßstab 1:1000

Anlage 2: Städtebauliches Konzept als Lageplan für den Aufstellungsbeschluss vom 24.04.2009, Originalmaßstab 1:500 für die Fraktionen

Anlage 3: Orthobild, Maßstab 1:2500

Anlage 4: Bebauungsplanübersicht, Maßstab 1:2500

Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5000