

Sitzungsvorlage 2023/039

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Katja Herbst

Stand: 14.02.2023

Az.

Beteiligung:
Stadtkämmerei
Tiefbauamt
Umweltamt

Beirat für Städtebau	09.03.2023	öffentlich
----------------------	------------	------------

Gebietsentwicklung zwischen "Abersfelder Straße" und "Am Reutehof", Oberzell

Kenntnisnahme:

Das Gremium nimmt die Information über den Stand des Verfahrens zur Vorbereitung der Umnutzung des ehemaligen Tennis-Areals zur Kenntnis.

Sachverhalt:

Im Rahmen einer großräumigeren Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten im nordöstlichen Bereich des Teilorts Oberzell in der Ortschaft Taldorf wurde deutlich, dass das Tennisareal wesentliche Entwicklungspotentiale bietet und im Gegensatz zu den anderen im Umfeld befindlichen untersuchten Flächen einer kurz- bis mittelfristigen baulichen Entwicklung zugänglich ist.

Die Fläche ist bereits überplant und wurde in der Vergangenheit mit dem Tennisplatz und der Tennishalle einer Nutzung zugeführt, so dass sie zu einem großen Teil versiegelt ist. Die seit einigen Jahren weitgehend brachliegende und von temporären Zwischennutzungen geprägte Fläche bietet sich im Sinne eines sparsamen Umganges mit dem Boden als Innenentwicklungspotential an.

Das Plangebiet wird im Westen und Norden von verschiedenen Grünstrukturen berührt, wie dem Wald, dem Sportplatz mit Rasenfläche sowie dem ökologisch wertvollen Ascherholzbach mit seinen begleitenden Gehölzstrukturen. Im Südwesten, Süden und Osten schließen sich hingegen Wohnstrukturen an.

Der unmittelbare Bezug zur angrenzenden Wohnbebauung vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum spricht dafür, das Areal zu Gunsten der Wohnnutzung zu entwickeln.

Das derzeit terrassierte Gelände ist von Süden nach Norden abfallend. Die Höhendifferenz beträgt ca. 6 m.

Im Südwesten wird das Plangebiet von einem Einfamilienhausgebiet berührt. Prägend für das Gebiet ist aber vielmehr die im Süden und Osten anschließende Doppel- und Reihenhaus-Struktur sowie deren Zweigeschossigkeit mit Satteldächern.

Die wohnbauliche Entwicklung sollte möglichst nachhaltig erfolgen. Die Kubatur der zukünftigen Bebauung sollte sich an der Körnung des Bestands orientieren und diesen hin zu einer stärkeren Nutzungsdichte angemessen weiterentwickeln, um einen zeitgemäßen verantwortungsvollen Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Boden zu gewährleisten.

Anzustreben ist eine ausgewogene Struktur, die sich an den aus dem Regionalplan ergebenden Dichtewerten orientiert ohne die bestehende Nachbarschaft zu überfordern.

Es wird Wert auf ein attraktives Wegenetz gelegt, um die Anbindung an das vorhandene Wohngebiet wie auch in das Umland zu stärken.

1. Planungsziele

Dem Bebauungsplan werden laut Aufstellungsbeschluss vom 25.01.2023 folgende allgemeine Ziele zu Grunde gelegt:

- Umnutzung bzw. Reaktivierung einer brachliegenden Siedlungsfläche
- Entwicklung eines "Allgemeinen Wohngebietes"
- Entwicklung eines angemessen verdichteten, qualitätsvollen Wohnquartiers
- Berücksichtigung zeitgemäßer Wohnraumangebote
- An- und Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur
- Durchgrünung des Quartiers und Gestaltung des Übergangs zur Landschaft

Das Bauleitplanverfahren erfolgt in enger Abstimmung zwischen dem Stadtplanungsamt und den politischen Gremien, insbesondere dem Ortschaftsrat von Taldorf. Die grundsätzlichen Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung prägen dabei die Entwicklung des städtebaulichen Entwurfsprozesses.

Kosten und Finanzierung:

Keine finanziellen Auswirkungen

Klimawirkungsprüfung:



Einschätzung der CO₂ Relevanz

Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO₂-Bilanz?

Ja

positiv
 negativ

Nein

[Falls ja, und positiv/negativ bitte unten ausfüllen]

[In diesem Fall sind keine weiteren Eintragungen nötig]

1. Menge der CO₂-Emissionen

- gering** → bis ca. 3 t CO₂ / Jahr (entspricht < 5,5 MWh_{el} / 1.290 l Benzin / 18.500 km)
- mittel** → bis ca. 130 t CO₂ / Jahr (entspricht < 240 MWh_{el} / 55.900 l Benzin / 0,8 Mio PKW km)
- erheblich** → über ca. 130 t CO₂ / Jahr (entspricht > 240 MWh_{el} / 55.900 l Benzin / 0,8 Mio PKW km)

2. Dauer der CO₂-Emissionen

- kurz** → max. 1 Jahr
- mittel** → 1 Jahr bis max. 5 Jahre
- langfristig** → über 5 Jahre

Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)

Da städtebauliche Planungen und Konzepte dem Abwägungsgebot unterliegen, muss neben einer Bewertung der Belange mit CO₂-Relevanz auch eine Bewertung zusammen mit weiteren Belangen erfolgen. Diese sind alle Belange, die für die Bewertung der Zielerreichung einer resilienten, nachhaltigen Stadt der kurzen Wege erforderlich sind. Bei der Bewertung fanden die Maßnahmenblöcke Mobilität und Gebäude aus dem Klimakonsens und dem Leitbild der Klimaregion Schussental Berücksichtigung. Damit umfasst die nachfolgende Bewertung insbesondere die Standortgunst im Sinne nachvollziehbarer Angebote für bestimmte Verhaltensweisen. Die Bewertung erfolgt entsprechend der schulischen Benotung.

Zusammengefasst ergeben sich folgende Bewertungen:

CO₂- Relevanz: 2,9
Leitbild "Stadt der kurzen Wege": 2,4

Die Erreichbarkeit von Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs ist vergleichsweise unattraktiv. Es sind zwar kaum Höhenunterschiede zu überwinden, doch ist der Ausstattungsgrad vor Ort sehr gering und eine Vollversorgung ist erst in einer nicht mehr fußläufig und nur bedingt mit dem Rad erreichbaren Entfernung möglich. Die räumlich gute ÖPNV-Anbindung ist

aufgrund der geringen Taktfrequenz eher unattraktiv, so dass zu erwarten ist, dass die erforderlichen Wege überwiegend mit dem privaten Pkw erledigt werden. Inwiefern diese Verkehre durch das bestehende Wohngebiet führen werden oder über eine neu anzulegende Straße vom Reutehof zur östlich gelegenen Kreisstraße, wird sich noch im Laufe des Verfahrens klären. Grundsätzlich ist das Plangebiet gut an das vorhandene Straßen- und Wegenetz angeschlossen, wie auch an die technische Infrastruktur. Da es sich bei der Planung um die Umnutzung einer Konversionsfläche innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen handelt, erfolgt durch die Planung eine Sanierung versiegelter Flächen, indem diese teilweise entsiegelt und umgenutzt werden. Durch den Neubau können kompakte Wohnangebote geschaffen werden, die auch die Quartiersdynamik fördern können. Eine gemäßigte für den Teilort verträgliche Verdichtung ist umsetzbar.

Anlage/n:

Anlage 1: Lageplan vom 14.12.2022

Anlage 2: Orthobild vom 14.12.2022

Anlage 3: Erster städtebaulicher Entwurf vom 30.06.2022