

Sitzungsvorlage DS 2012/404

Stadtplanungsamt
Jens Herbst
(Stand: 19.11.2012)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 28.11.2012

Bebauungsplan "Oberer Büchelweg"
- Beschluss über das städtebauliche Konzept

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes auf der Grundlage der Variante 4 des städtebaulichen Konzeptes zu erarbeiten.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 09.11.2011 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde im November / Dezember 2011 durchgeführt. Des Weiteren wurden umfangreiche Gutachten zu den Themenbereichen Klima, Geruch, Boden, Altlasten und Artenschutz erstellt.

2. Modifikation des städtebaulichen Konzeptes

Durch den nördlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betrieb können in dem Teilbereich des Bebauungsplangebietes, der nördlich des verlängerten Stadtblickes liegt, Geruchsimmissionen auftreten, die die einschlägigen Grenzwerte für eine Wohnbebauung überschreiten. Es wird daher gutachterlich empfohlen, auf eine Bebauung in diesem Bereich zu verzichten. Hierauf basierend sind vier Varianten entwickelt worden, die eine entsprechend reduzierte Bebauung vorsehen.

Variante 1:

Bisheriger Vorentwurf, jedoch ohne Bebauung nördlich des verlängerten Stadtblickes. Die Erschließung erfolgt einseitig von Norden mit einem anschließenden Straßenring. Aufgrund dieses Erschließungstyps ist eine Verkehrsfläche von ca. 2.300 m² erforderlich. Die Anzahl der Baugrundstücke beträgt 18, mit einer mittleren Grundstücksgröße im Bereich zwischen 715 m² und 790 m². Für die nördliche Ortsrandeingrünung und für die Straßenerschließung ist eine Teilfläche des landkreiseigenen Flurstücks Nr. 687 notwendig.

Variante 2:

Die Erschließung erfolgt ebenfalls einseitig von Norden. Das Baugebiet wird jedoch mit einem Straßenstich mit Wendeanlage erschlossen. Für diesen Erschließungstyp sind ca. 2.000 m² Fläche notwendig. Die Anzahl der Baugrundstücke beträgt 17, mit einer mittleren Grundstücksgröße im Bereich zwischen 730 m² und 910 m². Aufgrund des Erschließungsrasters (nördliche Erschließung mit zwei Straßenstichen) entstehen im mittleren Bereich des Baugebietes große Grundstückszuschnitte mit einer Fläche von bis zu ca. 940 m². Für die nördliche Ortsrandeingrünung und für die Straßenerschließung ist eine Teilfläche des landkreiseigenen Flurstücks Nr. 687 notwendig.

Variante 3:

Die Erschließung in dieser Variante erfolgt vom Büchelweg als Straßenstich mit Wendeanlage. Die Erschließung beginnt direkt nördlich eines im privaten Einzeleigentum liegenden Grundstückes (Parzelle Nr. 7), so dass eine beidseitige Bebauung entlang der Straße möglich ist. Der in Verlängerung des Stadtblickes derzeit bestehende Feldweg kann im wesentlichen verbleiben und als Rad- und Fußweg umgebaut werden. Für diesen Erschließungstyp sind ca. 2.040 m² Fläche notwendig. Die Anzahl der Baugrundstücke beträgt 17,

mit einer mittleren Grundstücksgröße im Bereich zwischen 730 m² und 890 m². Ähnlich wie in Variante 2 entstehen aufgrund des Erschließungsrasters (zwei Straßenstiche) im mittleren Bereich des Baugebietes beidseitig der Straße große Grundstückszuschnitte, mit einer Flächengröße von bis zu ca. 890 m². Das nördlich liegende landkreiseigene Flurstück Nr. 687 ist in einer Teilfläche nur für die Ortsrandeingrünung notwendig.

Variante 4:

Das Baugebiet wird durch einen Straßenring vom Büchelweg aus erschlossen. Aufgrund der hierdurch erforderlichen Straßengeometrie liegt ein Teilbereich des nördlichen Parzellenstreifens mit einer ca. 450 m² großen Fläche innerhalb des landkreiseigenen Flurstücks Nr. 687. Für diesen Erschließungstyp sind ca. 2.390 m² Fläche notwendig. Die Anzahl der Baugrundstücke beträgt 21, mit einer mittleren Grundstücksgröße im Bereich zwischen 550 m² und 735 m². Das nördlich liegende landkreiseigene Flurstück ist in der gleichen Flächengröße wie in den Varianten 1 bis 3 beansprucht. Innerhalb dieser Fläche ist in einem Teilbereich private Grundstücksfläche (s.o.), der Verbindungsweg zwischen dem Stadtblick und dem Büchelweg sowie die Ortsrandeingrünung zu entwickeln.

3. Empfehlung

Es wird vorgeschlagen, den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der Variante 4 zu entwickeln.

Die Straßenführung vom Büchelweg ermöglicht eine flächenschonende und wirtschaftliche beidseitige Erschließung der Baugrundstücke. Das System der Ringschließung mindert die Verkehrsbelastung im Baugebiet und sichert durch zwei gleichwertige Zu- und Abfahrten eine notwendige Flexibilität. Die Zufahrt über das im privaten Einzeleigentum befindliche Grundstück (Parzelle 12) ist über ein städtisches Wiederkaufsrecht für notwendige Verkehrsflächen vertraglich gesichert. Die Variante bietet die höchste Anzahl an gut geschnittenen Grundstücken in einer marktgerechten Größe. Die Orientierung der Grundstücke bietet eine optimierte solare Ausrichtung der Gebäude und hochwertige private Freibereiche. Aufgrund des Erschließungssystems können bei Bedarf die Flächen der Parzellen 8 bis 10 und 13 bis 15 auch für eine Doppelhausbebauung entwickelt werden. Der zum Baugebiet gehörende Spielplatz wird in allen Varianten außerhalb des eigentlichen Baugebietes entwickelt. Hierfür bietet sich innerhalb des Bebauungsplangebietes das städtische Grundstück Flurstück 681/3 an, das direkt nordöstlich gegenüber den Grundstücken Stadtblick Nr. 15 und 17 an das Baugebiet angrenzt. Durch den im nordöstlichen Bereich des Baugebietes vorgesehen Fuß- und Radweg, kann der Spielplatz kurzläufig an das Baugebiet angebunden werden.

Die Entwicklung des Baugebietes aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist möglich. Das nun vorgelegte städtebauliche Konzept liegt innerhalb der Toleranzen der Grundstücksunschärfe, so dass zur Umsetzung der Planung eine Weiterführung des sich in Aufstellung befindlichen FNP-Teiländerungsverfahrens nicht mehr erforderlich ist.

Anlagen:

- Anlage 1: Städtebauliches Konzept -Vorentwurf-; Variante 1 und 2;
Maßstab 1:1.000
- Anlage 2: Städtebauliches Konzept -Vorentwurf-; Variante 3 und 4;
Maßstab 1:1.000