

Sitzungsvorlage DS 2014/068

Stadtplanungsamt
Janine Gutzmer
(Stand: **10.02.2014**)

Mitwirkung:
Stadtplanung Nocke
Büro 365 Grad

Ortschaftsrat Schmalegg
öffentlich am 18.02.2014
Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 19.02.2014

Aktenzeichen:

Bebauungsplan "Brachwiese III"
- Beschluss über das städtebauliche Konzept

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes vom 07.02.2014 zu erarbeiten.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 23.01.2013, mit Vorberatung im Ortschaftsrat am 22.01.2013, den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde vom 25.02.2013 – 11.03.2013 durchgeführt. Am 28.02.2013 fand eine Bürgerinformation statt. Die Themen Klima, Geruch, Lärm, Verkehr und Baugrund wurden gutachterlich untersucht.

2. Modifikation des städtebaulichen Konzepts

Aufgrund der Ergebnisse des Geruchsgutachtens wurde der Geltungsbereich geändert und das Baugebiet Richtung Südosten verschoben, da von einem landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieb in Trutzenweiler Geruchsimmissionen ausgehen, die den Grenzwert für die Jahresgeruchsstundenbelastung für Wohngebiete überschreiten.

Die Ausdehnung des Baugebietes nach Südosten wird durch das Gewerbegebiet Okatreute begrenzt, da zu diesem ein Abstand eingehalten werden muss, der sicherstellt, dass auf den Baugrundstücken die Geräuschbelastung von 55 db(A) tags eingehalten werden.

Weitere Restriktionen ergeben sich aus den Obstanlagen im Süden, zu denen ein Spritzschutzabstand von 20 Metern einzuhalten ist (war bereits im Vorentwurf beachtet worden).

3. Städtebauliches Konzept

Das Baugebiet umfasst mit Baugrundstücken, öffentlichen Grünflächen und Straßen eine Fläche von ca. 8,5 ha und ca. 64 Baugrundstücke. Davon sind etwa 47 als Einfamilienhäuser, 15 Doppelhäuser (= 30 Doppelhaushälften) und 2 kleinere Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Bei Bedarf können einzelne Doppelhäuser alternativ als kleine Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Die Grundstücksgrößen der Einfamilienhäuser liegen zwischen 550 und 680 m², bei Doppelhäusern betragen sie 240 bis 440m² (je Doppelhaushälfte) und bei den Mehrfamilienhäusern 1000 bis 1100 m². Die unterschiedlichen Bautypen sind über das gesamte Gebiet verteilt und können somit in den einzelnen Bauabschnitten entstehen.

Die Haupteinschließung erfolgt über die Schenkenstraße. Über die Minnesängerstraße wird das Baugebiet an den Ortskern angebunden.

Vorgesehen sind zwei Bauabschnitte: Bauabschnitt eins befindet sich unmittelbar südlich der bestehenden Bebauung (Brachwiese II), Bauabschnitt zwei entsteht im östlichen Bereich. Bereits im ersten Abschnitt wird die Zufahrtsstraße von der Schenkenstraße aus geschaffen, über den der gesamte Baustellenverkehr abgewickelt wird.

Gebäudetypologie: Die Vollgeschosse werden gemäß der strukturellen Situation zwischen dem Neubaugebiet und dem Bestand sowie innerhalb des Bestandes unterschiedlich festgesetzt. Dadurch wird ein städtebaulich verträgliches Einfügen in die bestehende Bebauung, ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft und eine maßvolle Ergänzung auf den bereits bebauten Grundstücken gesichert. Geplant sind überwiegend zweigeschossige Häuser mit flach geneigten Satteldächern ohne Dachausbau. Im Übergang zur bestehenden Bebauung an der Ritter-Heinrich-Straße soll die Gebäudehöhe reduziert werden; dort sollen nur eingeschossige Gebäude mit Dachgeschossausbau realisiert werden dürfen.

In ausgewiesenen Clustern sind nur Häuser mit Flachdächern und zwei Vollgeschossen möglich. Grundsätzlich sollen die verschiedenen Bautypen jeweils zu Gruppen zusammengefasst werden. Gleichzeitig werden durch die Form der Erschließung kleinere, Nachbarschaften unterstützende Quartiere gebildet.

In Verlängerung zur Minnesängerstraße verläuft Richtung Süden ein Grünstreifen, der das bestehende Wohngebiet Brachwiese II nicht nur mit dem neuen Baugebiet verbindet, sondern auch einen Zugang zur umliegenden Natur ermöglicht. Der bereits vorhandene Spielplatz wird durch einen Grünstreifen ins Gebiet aufgewertet. Über diese beiden Wege wird das Gebiet fußläufig erschlossen. Am Eingangsbereich des Gebietes entlang der Schenkenstraße werden neben der nach Osten verlegten Bushaltestelle mehrere Walnussbäume gepflanzt. An den Rändern des Plangebiets entstehen beispielbare Landschaftselemente, die durch Fußwege miteinander verbunden werden und den Zugang zur freien Landschaft ermöglichen.

Retentionsflächen werden am tiefsten Punkt zwischen dem Neubaugebiet Brachwiese III und dem Gewerbegebiet Okatreute angelegt. Durch die verschiedenen Maßnahmen soll das neue Baugebiet mit der bestehenden Siedlung verknüpft und in die Landschaft eingebunden werden.

Anlagen:

- Anlage 1: Städtebauliches Konzept vom 07.02.2014, DIN A3
- Anlage 2: Städtebauliches Konzept vom 07.02.2014, im Originalmaßstab M 1:1000, Papierfassung für die Fraktionen