

TEIL II: BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan „Reihenhäuser Domäne Hochberg“

1. Allgemeine Erläuterungen

Für den Bebauungsplan „Domäne Hochberg“ in Ravensburg ist eine Bebauungsplanänderung notwendig.

Diese wird in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes durch den Grundstückbesitzer, die Hofkammer Projektentwicklung GmbH (HKPE) in Abstimmung mit der Stadtverwaltung durchgeführt.

Das Gebiet war ursprünglich mit einer verdichteten Bebauung mittels Geschossbauten geplant, dafür stellt der o.g. Bebauungsplan die rechtliche Grundlage dar. Diese Vorgabe wurde größtenteils umgesetzt, die Nachfrage nach Geschosswohnungen ist aber inzwischen befriedigt.

Teilflächen des Gebietes sind somit seit Jahren unbebaut und stellen seither unattraktive Bereiche im ansonsten intakten Wohngebiet dar.

Eine Marktanalyse der HKPE hat ergeben, dass eine Nachfrage für Reihenhäuser im kostengünstigen Preissegment vorhanden ist.

Deshalb will der Grundstückseigentümer auf einigen Flächen Reihenhauseinheiten als bezahlbaren Wohnraum für junge Familien erstellen.

Die Dichte nimmt durch die neue Bebauung im Gegensatz zur Konzeption mit der Geschossbebauung ab; zudem stellt sich die Höhenentwicklung mit drei Vollgeschossen zu den bislang festgesetzten zwei bis maximal fünf Geschossen geringer dar.

Betroffen sind am Ostrand des Gebietes die Teilflächen WA 4.4, WA 6.1, WA 6.2, WA 7, sowie der unbebaute, östliche Bereich der Teilfläche WA 4.2.

Für diese Flächen ist eine Änderung der Festsetzungen erforderlich.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung ist dem Lageplan der Project GmbH, Esslingen vom 03.11.2006 zu entnehmen.

Die erforderlichen Stellplätze für die elf Reihenhäuser im Südwesten (Baufeld WA 7) können größtenteils in unmittelbarer Nähe in der bestehenden Tiefgarage des Bestandsgebäudes Bertha-Bosch-Weg 10 (Feld WA 4.1) nachgewiesen werden. Alle weiteren baurechtlich notwendigen Stellplätze sind in der vorhandenen Parkpalette im Feld WA 4.3 vorhanden.

Die elf Reihenhäuser im Südosten (Felder WA 6.1 und WA 6.2) sollen wegen der großen Entfernung zur Palette (\geq ca. 100m) darüber hinaus ausnahmsweise einen offenen Stellplatz am Haus erhalten, der direkt angefahren werden soll.

Diese Stellplätze sollen auf kurzem Weg über die Stichstraße östlich des Gebietes angefahren werden.

Hierfür ist ein geringfügiger Umbau der bestehenden, öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Zudem muss ein Teil des östlich angrenzenden Fußweges entsprechend verbreitert und umgebaut werden.

Dieser „Wohnweg mit Verkehrsbeschränkung“ und der Fußweg werden im Bebauungsplan folglich in einen „Verkehrsberuhigten Bereich“ umgewidmet.

Die neue Grundstückseinteilung der Reihenhäuser macht eine Reduzierung der kreisförmigen Platzfläche auf der Südseite erforderlich, zudem muss der dort angeschlossene Fußweg zur Grünzone entwurfsbedingt etwas nach Osten verschoben werden.

Ebenso sind hierfür Baugrenzen und Nutzungsschablonen geändert worden; die Änderungen haben zudem Auswirkungen auf Flächen für Parkierung, Leitungsrechte, Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenfestsetzungen und EFH-Angaben.

Städtebaulich haben diese Änderungen keine Auswirkungen, das Einfügen in die Bauleitplanung der Stadt ist weiterhin gegeben.

Die gesamte Erschließung bleibt bis auf den oben aufgeführten Umbau in geringem Umfang unverändert; Straßen, öffentliche Stellplätze und Grünflächen sind bereits erstellt und werden unverändert erhalten.

Die textlichen Festsetzungen müssen ebenfalls nur geringfügig geändert werden.

Ein neuer Umweltbericht wird mit dieser Bebauungsplanänderung nicht erstellt, da die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen davon nicht betroffen sind; Eingriff und Ausgleich bleiben unverändert.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Reihenhäuser Domäne Hochberg“ liegt am südöstlichen Rand des Bebauungsplanes „Domäne Hochberg“.

Betroffen sind die Flurstücke: 4507, 4507/1, 4507/2, 4510, 4510/1, 4510/2 und 4509.

Der südliche Teil des Flurstückes 4508 (Bertha-Bosch-Weg) inkl. des Fußweges zur zentralen Grünfläche ist wegen der Notwendigkeit des Umbaus und der Umwidmung ebenfalls innerhalb der Abgrenzung.

2.2 Beschreibung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Reihenhäuser Domäne Hochberg“ besteht aus drei Bereichen inkl. der teilweise angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Hierbei handelt es sich um zwei Bauflächen südlich des Bertha-Bosch-Wegs (WA 6.1, WA6.2 und WA7), die jeweils eine Länge von ca. 75m und eine Breite von ca. 25m haben. Die dritte Fläche (WA 4.4 und östlicher Teil WA 4.2) hat folgende Abmessungen: Breite ca. 35m, Länge ca. 70m.

Die Flächen sind voll erschlossen und sind bisher unbebaut.

3. Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ist als Obergrenze für den rechnerisch „ungünstigsten“ Fall –Reihenhaus auf kleinstem Mittelhausgrundstück-relevant und kann in den sonstigen Grundstücken nicht erzielt werden.

Geschossflächenzahl

Die festgesetzten Geschossflächenzahlen von 1,0 bis 1,1 sind als Obergrenzen für den jeweils rechnerisch „ungünstigsten“ Fall –Reihenhaus auf kleinstem Mittelhausgrundstück-relevant und kann in den sonstigen Grundstücken nicht erzielt werden.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksgröße

Für die geplanten Reihenhauszeilen im Süden des Bebauungsplanes „Reihenhäuser Domäne Hochberg“ (Felder WA 6.1, WA 6.2 und WA 7) ist die abweichende Bauweise a3 festgesetzt,

Hierbei können die nach LBO geforderten, seitlichen Abstandsflächen der Reihenhäuser untereinander und zu öffentlichen Verkehrsflächen unterschritten werden, wobei ein Mindestabstand nach LBO von 2,50 m eingehalten bleiben muss. Dies gilt nicht für die westliche Grenze des Baufeldes WA 7 zum bestehenden Wohnhaus Gertrud-Ehrle-Weg 7.

Diese geringfügige Abweichung zur offenen Bauweise dient dem Ziel, die Grundstücksausnutzung im Sinne einer Bereitstellung vom kostengünstigsten Wohneigentum zu optimieren.

Die Grundrisse der Reihenhäuser sind sinnvollerweise auf die „Straßen- und Gartenseiten“ ausgerichtet; an den Stirnseiten befinden sich keine „notwendigen“ Fenster, hier wird eine zusätzliche Belichtungsmöglichkeit des Essplatzes (EG), von Schlafräumen (OG) und einem Studio (DG) geschaffen. Eine Einschränkung der Wohnqualität der Endhäuser wegen der geringfügigen Reduzierung der seitlichen Abstandsflächen ist somit nicht gegeben; Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße bleibt gewährleistet.

Die nach LBO geforderten Abstandsflächen zu den angrenzenden Baugrundstücken sind darüber hinaus gewährleistet.

3.3 Bauliche Nebenanlagen

Als Nebenanlagen sind nur kleine, an die Gartenseite der Gebäude unmittelbar angebaute Geräte- bzw. Geschirrhütten auch mit daran angrenzenden Sichtschutzwänden zulässig. Hier soll vermieden werden, dass an den gestalterisch sensiblen Grundstücksgrenzen zum Berta-Bosch-Weg und vor allem zur grünen Mitte im Süden in den Gartenbereichen Hütten jeglicher Art und Größe aufgestellt werden.

Darüber hinaus werden gestalterische Vorgaben zu Müllbehälterstandorten und Vordächern gemacht, um einer ungeordneten und diffusen Entwicklung und Gestaltung Einhalt zu gebieten.

In den Feldern WA 6.1 und WA 6.2 werden im Rahmen des Bebauungsplanes „Reihenhäuser Domäne Hochberg“ Flächen für Stellplätze ausgewiesen; ausnahmsweise kann dort wegen der großen Entfernung der auf diesen Flächen geplanten Reihenhäusern zur Parkpalette ein offener Stellplatz pro Wohneinheit erstellt werden (siehe auch 3.3).

3.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die geplanten Reihenhäuser in den Feldern WA 6.1 und WA 6.2 sollen wegen der großen Entfernung zur Parkpalette für jeweils einen offenen Stellplatz anfahrbar sein. Dazu ist die Umwidmung eines Teilbereiches des Bertha-Bosch-Weges erforderlich. So wird dort anstelle der bisherigen Festsetzung „Wohnweg mit Verkehrsbeschränkung“ nun ein „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen.

Die für das Gesamtgebiet gewünschte Verkehrsberuhigung ist durch die insgesamt ca. elf Fahrzeuge der Anwohner nicht gefährdet. Die Zufahrt erfolgt darüber hinaus auf dem kürzest möglichen Weg über die Stichstraße im Osten. Somit wird das Gebiet nicht durch die wenigen an- bzw. abfahrenden PKW der Anlieger belastet.

3.5 Gehrechte, Leitungsrechte

Über die bisher festgesetzten drei Geh- und Leitungsrechte hinaus ist ein viertes (GR/LR4) zugunsten der Anlieger bei den zwei Reihenhäusern im Feld WA 4.2 erforderlich. So wird gewährleistet, dass bei giebelständiger Anordnung des Gebäudes und somit gemeinsamer Zuwegung jede Einheit mit Medien angeschlossen und jeder Hauszugang fußläufig erreicht werden kann.

3.6 Schutz vor Luftverunreinigung

Um Beeinträchtigungen in den umliegenden Geschossbauten zu vermeiden, dürfen feste Brennstoffe zu Heizzwecken und zur Warmwasserbereitung nicht verwendet werden.

Die häufigen Inversionswetterlagen im Schussental behindern oft den Luftaustausch, so dass insbesondere verdichtete Wohngebiete von diesen Wetterlagen und deren Auswirkungen betroffen sind.

3.7 Örtliche Bauvorschriften

Durch die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in Abstimmung mit den bestehenden Gebäuden in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden.

So werden die äußere Gestaltung der Gebäude sowie deren Dachgestaltung in einigen Punkten vorgeschrieben.

Wichtiges Element ist hierbei die Dachbegrünung, die neben dem ökologischen Beitrag das gestalterische Erscheinungsbild des Gesamtgebietes „Domäne Hochberg“ prägt.

Niederspannungsleitungen sind aus eingangs genannten Gründen nicht zulässig.

Zudem werden an die unbebauten Flächen und Einfriedungen gestalterische Anforderungen gestellt, um einer ungeordneten und diffusen Entwicklung und Gestaltung Einhalt zu gebieten.

In diesem Zusammenhang ist festgesetzt, dass zum Grundstück 4511 hin auf der öffentlichen Verkehrsfläche eine gewisse optische Abschirmung in Form einer Sichtschutzwand in Holzbauweise gewährleistet werden muss.

4. Flächenverteilung

4.1 Gesamtfläche des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Reihenhäuser Domäne Hochberg“ umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,69 ha.

4.2 Bruttobauland

Das Bruttobauland des Bebauungsplanes „Reihenhäuser Domäne Hochberg“ hat folgende Unterteilung:

- | | |
|---|---------|
| - Nettobauland: Allgemeines Wohngebiet,
WA 4.4, WA 6.1, WA 6.2, WA 7,
sowie der östliche Bereich WA 4.2 | 0,63 ha |
| - Verkehrsflächen | 0,06 ha |

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange sowie im Zuge der Auslegung sind keine planungs- bzw. abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

6. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB über die Berücksichtigung von

- Umweltbelangen
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Gründe, welche zur vorliegenden Planung geführt haben

Umweltbelange

Die ursprüngliche Rechtsgrundlage für den Bau von Geschossbauten wird geändert; mit der vorliegenden Rechtsgrundlage wird stattdessen der Bau von Reihenhäusern ermöglicht. Umweltbelange werden durch die Planänderung nicht berührt.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung und der öffentlichen Auslegung sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

Gründe, welche zur vorliegenden Planung geführt haben

Der Planänderungsbereich ist seit Jahren unbebaut, weil die Nachfrage nach Geschossbauten in diesem Bereich zum Stillstand kam. Eine Marktanalyse hat ergeben, dass eine Nachfrage für Reihenhäuser im kostengünstigen Preissegment für junge Familien vorhanden ist. Die Neukonzeption mit den Reihenhäusern fügt sich städtebaulich in die vorhandenen Gebäudestrukturen ein.

Aufgestellt:

Esslingen, 03.11.2006/15.01.2007 ha/np

Project GmbH
Planungsgesellschaft
Ruiter Str. 1
73734 Esslingen

Koordination:
Stadtplanungsamt Ravensburg/
Aisenbrey

Hagelstein

Dunkelberg