

Vorlage Nr.: 2-BV/269/2021
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 18.11.2021
Verfasser: Knott Annette

Bebauungsplan Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark"; Aufstellungsbeschluss und Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge:

Datum Gremium

13.01.2022 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Historie:

Die Ausweisung des Wohngebietes erfolgte im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Grundlage bildete eine Planung, die den Bau von drei zusätzlichen Einfamilienhäusern vorsahen.

Mit Beschluss am 25.09.2018 ist die Gemeinbedarfsfläche am Hüterweg im Rahmen des FNP-Verfahrens beschlossen worden. Bis zu diesem Zeitpunkt war nur das Wohngebiet ausgewiesen worden.

Als nächstes ist eine Planung dem Ausschuss vorgestellt worden, die neben dem Bestandsgebäude 3 weitere Einfamilienhäuser, 8 Gartenhofhäuser sowie einen Geschosswohnungsbau vorsahen.

Die Planung ist grundsätzlich angepasst worden und dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 15.09.2020 vorgestellt worden. Seinerzeit ist ein mehrheitlicher Empfehlungsbeschluss für den Aufstellungsbeschluss gefasst worden.
Ende der Ausführungen zur Historie.

Im Rahmen der seinerzeitigen Diskussion ist gewünscht worden, dass dem Aufstellungsbeschluss ein Bebauungsplanentwurf mit Satzungstext beizufügen ist. Dies liegt jetzt vor.

Weiterhin liegen jetzt folgende Gutachten / Planung im Entwurf vor:

1. Hydrogeologisches Gutachten
2. Lärmschutzgutachten
3. Gehweg entlang des Hüterweges

Zu 1: Im Gutachten wird der Nachweis erbracht, dass nur ein geringer Grundwasserstau gegeben ist und die Niederschlagsbeseitigung auch bei Starkregenereignissen auf dem Grundstück funktioniert.

Zu2. Die Nutzungen des Bürgerparks mit Multifunktionsfläche ist wie bisher möglich und wird durch das neue Wohngebiet nicht weiter eingeschränkt.

Im Westen des Planungsgebietes erfolgte die Drehung der Reihenhäuser von der Ost-West-Ausrichtung in die Nord-Süd-Ausrichtung, um den notwendigen Abstand vom Bolzplatz zu erreichen. Vorgabe der Verwaltung war es, dass durch die Neuplanung die Nutzbarkeit des Bolzplatzes am

Hüterweg nicht eingeschränkt werden darf.

In der Konsequenz ist die Tiefgaragenzufahrt nach Süden teilweise an die Grundstücksgrenze verschoben worden.

Vergleich der Planungen – Angaben in m²

	Planung 2018	Planung 2020	Planung 2021
Geschossfläche	4509	5737	5422+88 m ² = 5510 m ²
Geschossfläche Stadt	570	1154	1145
GFZ	0,74	0,90	0,88
Überbaute Fläche -GR § 19 Abs. 2	2714	2733	2455
GRZ I	2,36	0,40	0,38
Überbaute Fläche - GR § 19 Abs. 4	2075	2314	2563
GRZ II	0,66	0,70	0,73
Wohneinheiten ohne Kita	39 (inkl. 12 Einliegerwhg.)	51	50
Stellplätze (ohne Kita)	64	98	96

In den Reihenhäusern können keine Einliegerwohnungen integriert werden. Dies kann der Stellplatzberechnung entnommen werden.

In der letzten Fassung der Satzung hat der Investor folgende Festsetzung eingefügt:
 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Arkadendurchgänge in vollem Umfang sowie Kinderwagen und Fahrradabstellräume sowie Müllräume, wenn diese in das Erdgeschoss integriert sind, für das gesamte Bebauungsplangebiet mit maximal 180 m² unberücksichtigt.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Geschossfläche für die Arkaden- sowie der Platz für die Kinderwagenabstellfläche bei der Ermittlung der Geschossfläche hinzuzurechnen. Somit sind 88 m² der Geschossflächen hinzuzurechnen und die nicht anrechenbare Fläche beläuft sich auf 126.

Die Geschossfläche ist durch den Entfall des Reihenhauses im Süd-Westen weniger geworden. Die unterbaute Fläche mit der Tiefgarage ist aber angestiegen. Dies hat Auswirkungen auf die Begrünbarkeit des Wohngebietes, insbesondere mit Bäumen. Damit ist innerhalb des Bebauungsplangebiets nur eine lockere Eingrünung mit Bäumen möglich.

Der Wohnungsmix ist bis auf das entfallende Reihnhaus unverändert:

Wohnungsschlüssel		Festsetzung Vorstellung Investor
1-Zimmer-Wohnung		kann ausgeschlossen werden
2-Zimmer-Wohnung	13	mind. 11
3-Zimmer-Wohnung	21	mind. 13
4-Zimmer-Wohnung	8	mind. 6
Reihenhäuser	8 (Planung 2020 9 RH)	
Summe	50	

Höhenentwicklung:

Bei den Reihenhäusern wird die Höhenentwicklung vom Watzmannring bezogen auf die Fristhöhe eingehalten. Bei dieser Annahme sind die unterschiedliche Höhenquoten eingeflossen.

Spielplatz: Mit dem Vorhabensträger soll eine Spielplatzabläse vereinbart werden. Ziel ist es, die angrenzenden Spielplätze auszubauen.

Erschließung:

Es ist möglich, an der Nordseite des Hüterwegs einen 2,50 m breiten Gehweg zu errichten. Dieser kann über städtischen Grund geführt werden. Bisher ist dieser nicht Bestandteil der Planung.

Es ist nicht angedacht, dass der Hüterweg ausgebaut werden soll.

Ausgleichsflächen / CEF-Maßnahmen

Die Ausgleichsflächen hat der Investor nachzuweisen. Dieses sollte unproblematisch sein. Als CEF-Maßnahmen sind 4 Starenkästen und 4 Höhlenkästen im Gebiet unterzubringen. Dieser Forderung kommt der Vorhabensträger nach.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“ zu fassen und erteilt die Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Die Verwaltung wird beauftragt einen städtebaulichen Vertrag zu verhandeln.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

Bebauungsplanentwurf

Festsetzungen

Planung Gehweg entlang des Hüterwegs