

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 04.12.2017

Drucksache Nr. **2017/270**
Federführung Stadtbauamt Fachbereich
Stadtplanung
Sachbearbeiter Claudia Adler
Stand 17.11.2017
Aktenzeichen 628.1
Mitwirkung

Bebauungsplan "Erweiterung Wittwais"; Entscheidung über den städtebaulichen Entwurf und das weitere Vorgehen

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat der Stadt Wangen beauftragt die Verwaltung, auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes Variante C2 den Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung auszuarbeiten.
2. Im Rahmen der Grundstücksvergabe sollen Architektenwettbewerbe für einzelne Bereiche mit Reihen-, Ketten- oder Mehrfamilienhausbebauung durchgeführt werden.
3. Ein Architektenwettbewerb zur Entwicklung von weiteren Planvarianten wird nicht durchgeführt (GOL-Antrag vom 13.06.2017).

Sachdarstellung

Am 24.07.2017 wurde im Gemeinderat der Stadt Wangen in öffentlicher Sitzung der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Erweiterung Wittwais“ gefasst. Das Planungsbüro Zimmermann & Meixner Stadtentwicklung aus Friedrichshafen hat in der Zwischenzeit in Abstimmung mit der Stadtverwaltung städtebauliche Entwürfe in drei Varianten entwickelt. Diese Varianten wurden in einer öffentlichen Bürgerinformation am 09.11.2017 den Bürgern der Stadt Wangen vorgestellt. Darüber hinaus wurde ihnen die Möglichkeit gegeben, Anregungen und Kritik zu äußern.

Für die Ausarbeitung der Varianten wurden von der Stadtplanung Rahmenbedingungen vorgegeben:

- gemischte Bebauung und verschiedene Gebäudetypen
- mögliche Weiterentwicklung nach Norden/Westen vorsehen
- Erhalt des Grünstreifens zwischen Wittwais und Haid entsprechend dem Bebauungsplan Haid
- Erhalt der Baumreihe an der Oderstraße sowie des Parkplatzes am Gesundheitszentrum

- Verkehrliche Erschließung von der Maria-Catharina-Reich-Straße aus, keine direkte Pkw-Anbindung an die bestehenden Gebiete Wittwais und Haid
- Fuß- und Radwegeverbindung zu Wittwais und Haid vorsehen unter Berücksichtigung der vorhandenen Wege

Folgende Entwurfsvarianten wurden erarbeitet:

Variante A:

Zentrale Entwurfsidee ist die Schaffung von Nachbarschaften. In Bereichen mit Einzel-, Doppel-, Reihen- oder auch Kettenhäusern dienen dazu kleine Stichstraßen. In Bereichen mit Mehrfamilienhäusern ist die Gebäudestellung so gewählt, dass gemeinschaftlich nutzbare Hofbereiche und Grünflächen für Begegnung und Kommunikation, Spiel und Aktion oder auch Ruhe und Entspannung entstehen. Die Verknüpfung von Grün und Wohnen durch Schaffung kurzer Wege in die angrenzenden Grünbereiche ist ebenfalls wichtiges Element der Planung.

Im Plangebiet sind hier beispielsweise 18 Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Größe mit ca. 160 Wohnungen, 17 Reiheneinheiten, 2 Doppelhaushälften, 13 Einzelhäuser und 13 Kettenhäuser vorgesehen. Der Entwurf ist so strukturiert, dass Reiheneinheitsbebauungen durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden können und umgekehrt.

Die Höhe der Bebauung ist mit drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss in Flachdachbauweise für die Mehrfamilienhäuser im östlichen und nördlichen Bereich angedacht. Planungsidee ist es ebenfalls, die Flachdächer zu begrünen. Die Einzel-, Doppel- und Reiheneinheiten sollen zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss erhalten. Dargestellt sind diese Gebäude mit Satteldächern. Alle Gebäude sind jeweils nach Süden oder Westen orientiert und ermöglichen eine gute Besonnung und die Nutzung von Solarenergie. Denkbar sind auch begrünte, flach geneigte Pultdächer. Die Mehrfamilienhäuser im östlichen Bereich des neuen Wohngebietes sind so angeordnet, dass der ruhende Verkehr vollständig oberirdisch untergebracht werden kann. Dabei sind pro Wohnung zwei Stellplätze und pro vier Wohnungen ein Besucherstellplatz zugrunde gelegt worden. Der Entwurf ist so strukturiert, dass eine abschnittsweise Realisierung möglich ist. Die Haupteinschließung erfolgt direkt von der Maria-Catharina-Reich-Straße aus mit dem Ziel, die Belastungen für die Anwohner in den Baugebieten „Haid“ und „Wittwais“ möglichst gering zu halten. Die zentrale Erschließungsachse ist mit 6 m Fahrbahnbreite und einem beidseitigen Gehweg mit je 2 m Breite so ausgelegt, dass sie für die Erschließung weiterer Wohngebiete Richtung Nieratz geeignet ist. Entlang dieser Sammelstraße sind öffentliche Stellplätze vorgesehen. Außerdem sind immer wieder Mehrfamilienhäuser angeordnet. Außer der zentralen Sammelstraße sind weitere Stichstraßen nach Norden vorgesehen, die die Erschließung weiterer Wohngebiete ermöglichen.

Variante B:

Zentrale Entwurfsidee hier ist eine klare Strukturierung des Plangebietes durch einen Erschließungsring. Die Gebäudestellung folgt im Wesentlichen dem Straßenlauf, wird jedoch immer wieder zugunsten der Schaffung nachbarschaftlich nutzbarer Plätze durchbrochen. Die Bebauung ist durchmischt, Reiheneinheiten und Mehrfamilienhäuser, Kettenhäuser und Doppelhäuser wechseln sich ab. Eine starre Bebauungsstruktur wird vermieden. Im östlichen Bereich wiederum liegt der Fokus auf einer Mehrfamilienhausbebauung. Der Erschließungsring wird durch Grünzonen mit fußläufigen Wegeverbindungen gegliedert. Das neue Wohngebiet ist auf kurzen Wegen gut in das umgebende Grün eingebunden.

Im Plangebiet sind hier beispielsweise 16 Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Größe mit ca. 140 Wohnungen, 18 Reiheneinheiten, 10 Doppelhaushälften, 12 Kettenhäuser und 5 Einzelhäuser vorgesehen. Die Höhe der Bebauung ist mit drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss in Flachdachbauweise für die Mehrfamilienhäuser im östlichen Bereich angedacht. Planungsidee ist es ebenfalls, die Flachdächer zu begrünen. Die Ketten-, Einzel-,

Doppel- und Reihenhäuser sollen zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss erhalten. Dargestellt sind diese Gebäude mit Satteldächern. Die Bebauung ist nach Süden oder Westen orientiert. Eine gute Besonnung und die Nutzung von Solarenergie ist so optimal möglich. Begrünte, flach geneigte Pultdächer sind im Bereich der Mehrfamilienhäuser ebenfalls gut vorstellbar. Die Mehrfamilienhäuser im östlichen Bereich des neuen Wohngebietes sind so dargestellt, dass der ruhende Verkehr vollständig oberirdisch untergebracht werden kann. Dabei sind pro Wohnung zwei Stellplätze und pro vier Wohnungen ein Besucherstellplatz zugrunde gelegt worden. Der Entwurf ist so strukturiert, dass eine abschnittsweise Realisierung möglich ist. Die Haupteerschließung erfolgt direkt von der Maria-Catharina-Reich-Straße aus mit dem Ziel, die Belastungen für die Anwohner in den Baugebieten „Haid“ und „Wittwais“ möglichst gering zu halten. Die nördliche Straße ist aufgrund ihrer Breite (6 m Fahrbahnbreite und jeweils 2 Gehwege mit 2 m Breite) und Straßenführung als Sammelstraße gedacht. Sie eignet sich zur Erschließung weiterer Wohngebiete in Richtung Nieratz. Außerdem sind Stichstraßen mit 10 m Breite (6 m Fahrbahnbreite und 2 Gehwege mit je 2 m Breite) nach Norden vorgesehen, welche die weitere Erschließung sicherstellen. Die südliche Straße ist mit 8 m Straßenbreite (6 m Fahrbahnbreite und ein einseitiger Gehweg mit 2 m Breite) vorgesehen. Sie hat damit eine untergeordnete Funktion.

Variante C:

Basis des Entwurfs ist die Verknüpfung von nachbarschaftlich orientierten Wohnplätzen mit Erschließungsringen. Parallel dazu lag ein Hauptaugenmerk auf der Gestaltung und Führung der Sammelstraße, über die mittel- bis langfristig weitere Wohngebiete Richtung Nieratz erschlossen werden. So sind entlang der Sammelstraße konsequent Mehrfamilienhäuser mit zwei oder auch drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss angeordnet. Die südlich angrenzenden Wohnplätze sind geprägt durch kleinteilige Strukturen mit Reihen-, Ketten-, Doppel- und Einzelhäusern. Die Struktur des Wohngebietes Haid wird also aufgegriffen und weiterentwickelt. Das Straßennetz wird mit Fußwegen ergänzt, so dass die Einbindung in das umgebende Grün auf kurzen Wegen erfolgt. Im Plangebiet sind hier beispielsweise 19 Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Größe mit ca. 170 Wohnungen, 22 Reihenhauseinheiten, 4 Doppelhaushälften, 8 Einzelhäuser und 4 Kettenhäuser vorgesehen.

Die Höhe der Bebauung ist mit drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss in Flachdachbauweise bzw. flach geneigte Dächer für die Mehrfamilienhäuser im östlichen Bereich angedacht. Auch hier sollen die Dächer begrünt werden. Die Ketten-, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sollen zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss erhalten. Dargestellt sind diese Gebäude mit Satteldächern. Die Bebauung ist nach Süden oder Westen orientiert. Eine gute Besonnung und die Nutzung von Solarenergie ist so optimal möglich.

Die Mehrfamilienhäuser im östlichen Bereich des neuen Wohngebietes sind so dargestellt, dass der ruhende Verkehr vollständig oberirdisch untergebracht werden kann. Dabei sind pro Wohnung zwei Stellplätze und pro vier Wohnungen ein Besucherstellplatz zugrunde gelegt worden. Der Entwurf ist so strukturiert, dass eine abschnittsweise Realisierung möglich ist. Die Haupteerschließung erfolgt direkt von der Maria-Catharina-Reich-Straße aus mit dem Ziel die Belastungen für die Anwohner in den Baugebieten „Haid“ und „Wittwais“ möglichst gering zu halten. Die zentrale Sammelstraße ist aufgrund ihrer Aufteilung (6 m Fahrbahnbreite, 2 Gehwege mit 2 m Breite und Querparker mit 5 m Tiefe) und Straßenführung als Erschließung für weitere Wohngebiete nutzbar. Die Erschließungsstraßen der südlichen Wohnplätze sind mit 8 m Breite (6 m Fahrbahnbreite und 2 m Gehweg) vorgesehen. Außerdem sind Stichstraßen mit 10 m Breite (6 m Fahrbahn und 2 Gehwege mit je 2 m Breite) nach Norden vorgesehen, die eine weitere Erschließung sicherstellen.

Weiterentwicklung der Variante C

Die Stadtverwaltung stellte im Anschluss eine nach ihren Vorstellungen modifizierte und bearbeitete Version der Variante C vor. Auf Grundlage dieses modifizierten Entwurfs und insbesondere der durch die Bürgerinformation gewonnenen Anregungen und Erkenntnisse wurde das Grundkonzept der Variante C vom Planungsbüro Z & M noch einmal weiterentwickelt (Variante C2):

- **Erschließung:**

Die Sammelstraße/Haupterschließungsachse erhält im Sinne einer vorbeugenden Verkehrsberuhigung eine alternierende Straßenführung, die öffentlichen Stellplätze entlang dieser Achse werden je nach Fahrbahnführung nördlich bzw. südlich angeordnet. Aufgrund einer Veränderung der westlichen Ringstraße kann auf die ursprünglich geplante Wendeanlage am Ende dieser Sammelstraße verzichtet werden.

Die Ringstraßen im Südosten und Südwesten werden verlängert bzw. in ihrem Ausmaß vergrößert, um bessere Grundstückszuschnitte zu erhalten.

Die Stichstraße im Nordosten kann entfallen und wird durch einen Fußweg ersetzt.

Das Fußwegenetz wird optimiert und am südlichen Rand des Wohngebietes entsteht zusätzlich ein durchgängiger Fuß- und Radweg, der die Erschließungsstraßen des Gebietes mit dem Wohngebiet Haid und der Maria-Catharina-Reich-Straße verbindet.

- **Bebauung:**

Südlich der Oderstraße, entlang des Parkplatzes am Gesundheitszentrum entstehen Reihenhäuser anstatt der drei geplanten Mehrfamilienhäuser. Direkt südlich der Oderstraße entstehen Reihenhäuser, ein Doppelhaus und ein Einzelhaus anstatt der ursprünglich geplanten drei Mehrfamilienhäuser.

Im Bereich der östlichen Ringstraße sieht die Planung ein Mehrfamilienhaus anstelle der öffentlichen Grünfläche, sowie zwei Einzelhäuser anstelle der geplanten Reihenhausbauung sowie vier Einzelhäuser anstelle des Mehrfamilienhauses vor.

Im Bereich der westlichen Ringstraße wurde in der weiterentwickelten Planvariante ein Mehrfamilienhaus an der Sammelstraße durch eine Reihenhausbauung ersetzt. Darüber hinaus wurden der westliche Reihenhauskomplex und zwei Reihenhausbauungen geteilt.

Im Bereich nördlich der Haupterschließungsachse wurde auf eine Bauzeile verzichtet.

Weiteres Vorgehen:

Am 13.06.2017 stellte die GOL den Antrag, einen Architektenwettbewerb für das künftige Wohngebiet zwischen Haid und Wittwais auszuloben. Hintergrund dieses Wunschs war es, dem zeitlichen Druck gerecht zu werden, den öffentlichen Meinungsbildungsprozess weiterhin transparent und offen zu halten, die städtischen Planungskräfte zu unterstützen und der Planung eine strukturierte, zielführende Richtung zu geben.

Die durch das Büro Z & M bzw. der Stadt erstellten Entwürfe werden für die weitere Bearbeitung des Bauleitplanverfahrens als geeignet angesehen. Der Bedarf, weitere Planentwürfe zu erstellen, wird nicht gesehen.

Die Durchführung eines Architektenwettbewerbs zur Entwicklung weiterer Planvarianten wird daher nicht befürwortet. Stattdessen sollen zu einem späteren Zeitpunkt für verschiedene Bereiche mit Reihen-, Ketten- oder Mehrfamilienhausbebauung Architektenwettbewerbe durchgeführt werden, um dort eine qualitativ hochwertige und optisch einheitliche und

ansprechende Bebauung zu erhalten.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, auf Grundlage der Variante C2 die Planung weiterzuentwickeln und den Vorentwurf für den Bebauungsplan zu fertigen.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

- Städtebauliche Entwürfe in den Varianten A, B und C
- modifizierter Planentwurf der Variante C1, bearbeitet durch die Stadtplanung
- weiterentwickelter städtebaulicher Entwurf Variante C2
- GOL Antrag vom 13.06.2017 wurde mit der Sitzungsvorlage Nr.174/2017 versendet