

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 07.05.2018

Drucksache Nr. **2018/120**
Federführung Stadtbauamt Fachbereich
Stadtplanung
Sachbearbeiter Claudia Adler
Stand 24.04.2018
Aktenzeichen 628.1
Mitwirkung

Bebauungsplan "Erweiterung Wittwais" mit Örtlichen Bauvorschriften: Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Erweiterung Wittwais“ (bestehend aus Lageplan, Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, Begründung, Darstellung der Umweltbelange, Städtebaulichem Entwurf und Schalltechnischer Voruntersuchung) in der Fassung vom 25.04.2018 und beauftragt die Verwaltung, auf dessen Grundlage die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Sachdarstellung

Am 24.07.2017 wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Erweiterung Wittwais“ gefasst. In zwei Bürgerinformationsveranstaltungen am 16.05.2017 und am 09.11.2017 wurde der jeweilige Planungsfortschritt sowie verschiedene Varianten städtebaulicher Entwürfe den Bürgern und Interessierten präsentiert und die Entscheidung für die weitere Bearbeitung der Variante 3 der vorgestellten Entwürfe getroffen.

Das Bauleitplanverfahren wird, wie vorgesehen, im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. D.h. es ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes, keine Umweltprüfung mit Umweltbericht und auch kein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft notwendig.

Erschlossen wird das 4,57 ha große Gebiet über eine von Ost nach West verlaufende Sammelstraße (Planstraße A), die direkt an den Kreisverkehr am Gesundheitszentrum angeschlossen ist. Die bestehende Maria-Catharina-Reich-Straße wird baulich so verändert, dass sie nicht mehr an den Kreisverkehr anschließt sondern als untergeordnete Straße von Planstraße A abzweigt. Die Dimensionierung der Sammelstraße ist so angelegt, dass weitere Baugebiete in westlicher Richtung erschlossen werden könnten.

Im Plangebiet sind verschiedene Gebäudetypen möglich, um den bestehenden unterschiedlichen Nutzungsansprüchen und Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Der Bebauungsplan spannt einen Rahmen, der sowohl Einfamilienhäuser, aber auch Doppel-, Ketten- und Reihenhäuser ermöglicht. Entlang der Planstraße A sind bauplanungsrechtlich auch Mehrfamilienhäuser zulässig. In direkter Nachbarschaft zu den angrenzenden Wohngebieten ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf II (+D) festgesetzt; in anderen Bereichen sind 3 Vollgeschosse (+D) zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse über die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3, die maximal zulässige Wandhöhe (WH) sowie die Dachneigung bestimmt. Hiermit wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude durch die Festsetzung von 2 bzw. in manchen Teilbereichen 3 Vollgeschossen, einer Wandhöhe von 7,00 m bzw. 9,50 m, sowie der zulässigen Dachneigung von 30°-40° bei einem Satteldach, max. 18° bei einem Pultdach oder einem Flachdach gut in das vorhandene Ortsbild und den bisher dort prägenden baulichen Charakter einfügen.

Die großzügig gefassten Baufelder bieten die Möglichkeit, bestimmte Teilbereiche im gesamten durch Wettbewerbe oder Investoren entwickeln zu lassen.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine erste schalltechnische Voruntersuchung durchgeführt. Es zeigt sich, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tagsüber/nachts 55/40 dB(A) tagsüber im geplanten allgemeinen Wohngebiet ab einem Abstand von ca. 14 m zum Rand des Parkplatzes eingehalten werden. Dies entspricht in etwa den geplanten Wohnhäusern im städtebaulichen Entwurf. Im Bebauungsplan wird die Baugrenze soweit abgerückt, dass tagsüber die Werte eingehalten werden. Nachts ist mit Überschreitungen in einem Abstand von bis zu 26 m zum Rand des Parkplatzes zum Gesundheitszentrum zu rechnen. Ausschlaggebend für die Überschreitung ist die Nachtnutzung des Parkplatzes. Von den Gewerbegebieten im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Haid“ und „Ravensburger Straße“ sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Mögliche Lösungsansätze wären das Abrücken der Wohnbebauung westlich des Parkplatzes bis zu einem Abstand von 28m, Ausweisung bestimmter Stellplätze auf dem Parkplatz für die Nachtnutzung in einem Mindestabstand von 28m zum nächstgelegenen Immissionsort, Beschränkung der Parkplatznutzung auf den Tagzeitraum bzw. Errichtung einer Lärmschutzmaßnahme wie z.B. Lärmschutzwand. Diese Maßnahmen werden im Laufe des weiteren Verfahrens konkretisiert.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

- Bebauungsplan „Erweiterung Wittwais“ – Lageplan (Vorentwurf) vom 25.04.2018
- Bebauungsplan „Erweiterung Wittwais“ – Textlicher Teil (Vorentwurf) vom 25.04.2018
- Bebauungsplan „Erweiterung Wittwais“ – Begründung (Vorentwurf) vom 25.04.2018
- Bebauungsplan „Erweiterung Wittwais“ – Darstellung der Umweltbelange (Vorentwurf) vom 10.04.2018
- Bebauungsplan „Erweiterung Wittwais“ – Städtebaulicher Entwurf (Vorentwurf) vom 25.04.2018
- Schallschutztechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Erweiterung Wittwais“ vom 24.04.2018