

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0093/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 11.11.2014 Verfasser: FB 61/20 // Dez. III									
Bebauungsplan Nr. 950 - Richtericher Dell/ Vetschauer Weg Süd - hier: Sachstandsbericht und Vorstellung des überarbeiteten Entwurfs										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>26.11.2014</td> <td>B 6</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>04.12.2014</td> <td>PLA</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	26.11.2014	B 6	Kenntnisnahme	04.12.2014	PLA	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Kompetenz								
26.11.2014	B 6	Kenntnisnahme								
04.12.2014	PLA	Kenntnisnahme								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Richterich nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt, auf der Basis des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes „Entwurf 10/2014“ den Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dass auf der Basis des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes „Entwurf 10/2014“ der Bebauungsplanentwurf erarbeitet wird.

Erläuterungen:

1. Verfahrensstand Bebauungsplan Nr. 950 –Richtericher Dell, Vetschauer Weg Süd-

Im Januar 2013 hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden an der Planung stattgefunden. Vorgestellt wurde der Entwurf des Büro Spengler Wiescholek aus dem Jahr 2012. Über das Ergebnis wurde mit einem Sachstandsbericht in der Sitzung des Planungsausschusses 28.02.2013 und der Bezirksvertretung Aachen -Richterich 06.03.2013 berichtet. Nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Grundlage dafür ist das überarbeitete städtebauliche Konzept, das auch als Basis für die Erschließungsplanung (Verkehr und Entwässerung) dient. Da in der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes aus fachlicher Sicht maßgebliche Änderungen erforderlich wurden, sollen diese in dieser Vorlage erläutert werden, um im Anschluss an diese Beratung die genannten Fachplanungen und den Bebauungsplanentwurf zu entwickeln.

2. Städtebauliche Planung des Büro Spengler Wiescholek, „Entwurf 2012“

2.1. Grundlage

Der Masterplan -Richtericher Dell- war 2011/12 von den Entwurfsverfassern Büro Spengler Wiescholek im Teilbereich des ersten Bauabschnittes überarbeitet und unter Klimaschutzaspekten optimiert worden. Wesentliche Ergebnisse waren

- die insgesamt verbesserte Südausrichtung der Gebäude,
- die Berücksichtigung von Gebäudeeinschnitten und Dachterrassen, um die Belichtung zu verbessern und Wohnqualität zu erhöhen
- die Anordnung der Straßenbäume in der Form, dass möglichst wenige benachbarte Fassaden verschattet werden,
- die Anordnung der Erschließung in der Form, dass möglichst auf der Nord- oder Ostseite die Eingangsbereiche liegen, auf den der Sonneneinstrahlung stärker ausgesetzten Fassaden sollten möglichst Wohnräume mit großen Fensteröffnungen angeordnet werden können.
- Darüber hinaus die die Ergänzung der Fläche für eine Kindertagesstätte

2.2. Qualitäten dieses Entwurfes

Der Entwurf zeichnet sich dadurch aus,

- dass ein Quartier mit eigener Identität, einem robusten, aber innerhalb des Grundprinzip flexiblen Konzept und klaren Raumkanten geplant ist
- dass Bereiche mit überschaubaren Nachbarschaften entstehen können, („Cluster“)
- dass innerhalb des robusten Konzeptes eine Vielfalt an Haustypen in unterschiedlicher Bebauungsdichte umsetzbar ist und durch verschiedene Wohnformen auch unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden können
- dass große Grünflächen den Raum strukturieren und ein Gerüst bilden, das die Landschaft mit der Stadt verbindet.

- dass nach der Überarbeitung viele Aspekte zum Klimaschutz eingeflossen sind, die bei einer notwendigen Siedlungserweiterung in den Freiraum besondere Beachtung bekommen müssen

Eine detaillierte Beschreibung befindet sich unter

<http://ratsinfo.aachen.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=1184#searchword>

2.3. Rahmenbedingungen des Masterplanes, Hemmnisse bei der Umsetzung dieser Entwürfe

- Themenfeld Planstraßen A und B

Lange gerade Erschließungsabschnitte, Fahrgeschwindigkeiten:

Die Planstraße A ist ca. 430 m lang, Planstraße B weist eine Länge von etwa 320 m auf.

Planstraße A soll so dimensioniert werden, dass sie im Endausbau, also wenn auch der nördlich angrenzende Bauabschnitt realisiert ist, für den Begegnungsfall Bus/Bus ausreichend dimensioniert ist (Fahrbahnbreite 6,5 m). Die Höchstgeschwindigkeit soll bei Tempo 30 liegen. Die ununterbrochen geradlinige Führung der Fahrbahn verleitet allerdings dazu, dass schneller gefahren wird und dadurch eine Gefährdung der Fußgänger und Radfahrer zu erwarten ist. Nur die Querungen des Weinweges bieten in diesem Entwurf die Möglichkeit, eine Unterbrechung der Fahrbahn einzuplanen, was allerdings keine ausreichende geschwindigkeitssenkende Maßnahme darstellt. Sowohl aus der verwaltungsinternen Abstimmung als auch aus der (frühzeitigen) Beteiligung der Öffentlichkeit ging hervor, dass bei der Gestaltung der Fahrbahnen in Planstraße A und B Änderungen erforderlich sind.

Fahrbahnbreiten Planstraße A und B:

Entlang der Planstraßen A und B wurden auf der Südseite Parkplätze und Stellplätze als Senkrechtparker angeordnet. Bei einer Stellplatzbreite von 2,5 m ist zum ungehinderten Ein- und Ausparken eine Rückstoßfläche (=Fahrbahnbreite) von 6 m Tiefe erforderlich. Im „Entwurf 2012“ sind nur jeweils 5 m Fahrbahnbreite vorgesehen. Um die geplante Anordnung der Park-/Stellplätze beizubehalten, müssten beide Fahrbahnen um jeweils einen Meter verbreitert werden, Planstraße A für die Buslinie um 1,5 m. Die Verbreiterung der Verkehrsflächen reduziert die Wohnbauflächen.

Private Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen:

Zu den Reihenhausgrundstücken sind private Stellplätze innerhalb der Reihe der Senkrechtparkplätze an den Planstraßen A und B vorgesehen. Diese Flächen müssen im späteren Ausbau als private Flächen erkennbar sein. Sie sind nicht Bestandteil der Unterhaltung, der Reinigung, des Winterdienstes oder sonstiger Maßnahmen durch die Stadt Aachen. Langfristig sollte sichergestellt werden, dass diese Flächen sich auch gestalterisch in den öffentlichen Raum einfügen.

Einmündungen in den Vetschauer Weg:

Die geplante Bebauung im Masterplan bildet am nordwestlichen Rand eine klare, rechtwinklig zur Horbacher Straße ausgerichtete Kante zum Landschaftsraum. Daran orientiert sich die

Erschließung, was zu einem geradlinigen und rasterförmige Straßennetz führt. Daraus folgt, dass die geplanten Hauptachsen unter spitzen Winkeln in den Vetschauer Weg einmünden. Diese Winkel von etwa 40° sind für die Fahrdynamik insbesondere von Bussen und Rettungsfahrzeugen sehr ungünstig.

- Themenfeld Vetschauer Weg und Cluster E

Nördlicher Gehweg am Vetschauer Weg:

Der Vetschauer Weg verfügt heute auf der angebauten, südlichen Seite über einen ausreichend breiten Gehweg. Auf der Seite zum Plangebiet befindet sich eine Baumreihe mit Längsparkplätzen, unbefestigten Abschnitten und zwei Bushaltebuchten. In etwa 1,5 m Abstand zu den Bäumen (Stammittelpunkt) beginnt die landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im „Entwurf 2012“ ist kein zusätzlicher Gehweg entlang des Vetschauer Weges auf der Seite des Plangebietes vorgesehen.

Erschließung Cluster E, Teilfläche aus Cluster D:

Im südöstlichen Abschnitt des Plangebietes zwischen der Grünfläche am Weinweg und der Horbacher Straße sind im „Entwurf 2012“ verschiedene Einfamilienhaustypen, Geschosswohnungsbau und an dem großen öffentlichen Platz an der Horbacher Straße auch durch Handel und Dienstleistungen nutzbare Gebäude vorgesehen. Diese Mischung an Haustypen und Nutzung hat ein hohes städtebauliches Potential, so dass versucht werden sollte, diesen Bereich auch in der Überarbeitung möglichst wenig zu ändern, gleichwohl führt die Erschließung dieses Bereiches zu Schwierigkeiten in der Umsetzung. Die Gebäudereihe (Doppelhäuser) am Vetschauer Weg ist für PKW doppelt erschlossen. Die innere Erschließung ist nicht ausreichend dimensioniert.

- Themenfeld Architektur, Gebäudeplanung

Gebäudetyp Winkelhofhaus in Cluster A

Der Gebäudetyp hat einen hohen Anteil an Außenwänden, ist architektonisch sehr anspruchsvoll und bringt voraussichtlich bei der Umsetzung durch einzelne Bauherren in der Summe von acht aneinandergrenzenden Gebäuden gestalterisch keine zufriedenstellenden Lösungen. Zudem ist die Erschließung dieses Bereiches sehr aufwändig, unter anderem bedingt durch die Lage der Garagen in den Gebäuden.

Grenzabstände

Bei vielen Grundstücken wurden Grenzabstände von 4 m vorgesehen. Dies bieten zwar breitere Garagen-/Carportzufahrten und damit die Möglichkeit, schmalere Erschließungsflächen zu planen, in der Umsetzung sind aber nach Landesbauordnung nur mindestens 3 m tiefe Abstandflächen erforderlich. Planungsrechtlich sind größere Abstandflächen schwer zu begründen.

Tiefgaragenzufahrten, Häufung von Zufahrten

Im Cluster E ist unter der Reihenhaushgruppe eine Tiefgarage mit Zufahrt von Planstraße D aus vorgesehen. Würde diese so angelegt, lassen sich bei den drei westlichen Reihenhäusern keine

Gärten anlegen, da in den Gartenbereichen die Zufahrtsrampe verläuft. Die Tiefgaragenzufahrt muss verlegt werden. Dies führt zu Änderungen an der Lage anderer Zufahrten, damit es nicht zu Häufungen von Zufahrten kommt, die die Fußgänger auf den querenden Gehwegen beeinträchtigen.

- Themenfeld Grünflächen, Lage der Versickerungsflächen

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll in den Grünflächen zur Versickerung gebracht werden. Dazu sind entsprechend dimensionierte Freiflächen in den topographisch günstig gelegenen Bereichen des Plangebietes erforderlich. Diese Freiflächen liegen entlang des Weinweges. Die topographisch vorgegebene Lage und erforderliche Größe der Versickerungsflächen verringert die Flexibilität des Entwurfes.

3. Überarbeiteter „Entwurf 8/2014“ als Zwischenstand

Im August 2014 war die erste Überarbeitung des „Entwurf 2012“ durch die Verwaltung abgeschlossen. Ergebnis war ein städtebauliches Konzept, das die oben genannten Qualitäten des Entwurfes beibehalten hat, die Verbesserungen unter klimatischen Aspekten berücksichtigt und auch die Lage und die Aufteilung der Erschließung weitgehend übernommen hat. Für die oben genannten Entwurfshemmnisse konnten durch Änderungen der Planung Lösungen gefunden werden. Ergebnis war der Entwurf „8/2014“ (Anlage 4). Auch wenn dieser Entwurf im Ergebnis nur einen Zwischenstand darstellt, sollen einzelne Bestandteile dennoch näher beschrieben werden, weil diese wichtig sind, um die Flächenbilanz beurteilen zu können und z. T. auch in die weitere Überarbeitung eingeflossen sind.

3.1. Lösungen für die genannten Entwurfshemmnisse:

- Themenfeld Planstraßen A und B :

Die Fahrbahnen der Planstraßen A und B wurden in diesem Konzept um 1 m verbreitert, damit die Senkrechtpark- und stellplätze befahrbar werden. Die Einmündungen in den Vetschauer Weg wurden so abgewinkelt, dass sie zunächst im Winkel von 90° vom Vetschauer Weg abknicken und anschließend die Lage der Straßenachsen aus dem „Entwurf 2012“ aufnehmen.

Die vor allem für die Reihenhauszeilen erforderlichen privaten Stellplätze (im Bereich des öffentlichen Straßenraums) wurden teilweise in die Vorgartenbereiche einbezogen. Die Vorgärten wurden dazu verlängert und die Gehwegabschnitte an die Fahrbahn verlegt. Durch die Verlängerung der Vorgärten ergab sich die Möglichkeit, den Verlauf der Fahrbahn zu verschwenken, dies konnte in Verbindung mit Baumpflanzungen zur Reduzierung der Geschwindigkeiten in den Planstraßen A und B genutzt werden.

- Themenfeld Vetschauer Weg und Cluster E

Zur ausreichenden Erschließung des Plangebietes wurde auf der nördlichen Seite des Vetschauer Weges ein 2 m breiter Gehweg eingeplant. Dadurch werden allerdings die angrenzenden Baugrundstücke verkleinert. Normalerweise wird bei der Planung im Bereich von vorhandenen Bäumen ein Abstand vom Kronentraufbereich von mind. 1,5 m gefordert, um die Wurzelbereiche der Bäume nicht zu beeinträchtigen. Da entlang des Vetschauer Weges aber regelmäßig durch die Bearbeitung der Ackerflächen bis auf 1,5 m an die Baumstämme heran der

Wurzelbereich umgepflügt worden ist und die Bäume sich an diese Bedingungen angepasst haben, kann der Gehweg auch bis in den Kronentraufbereich angelegt werden. Ein Abstand der versiegelten Flächen (Gehweg und erforderlicher Unterbau) von 1,5 m zu den Baumstämmen wird eingehalten.

Die Erschließung der Gruppe von 18 Doppelhäusern im Cluster E über eine 4,5 m breite Umfahrung funktionierte nur, wenn die Garagenzufahrten eine Breite von 4 m erhalten. Dieses Maß ist mit der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandfläche von 3 m nicht festsetzbar. Aus diesem Grund wurde in diesem Entwurf die Erschließungsfläche entsprechend verbreitert, ebenfalls berücksichtigt werden musste die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr. Auf die durchgehende Fußwegeverbindung zwischen dem Vetschauer Weg und der Planstraße B wurde verzichtet, da parallel dazu ausreichende fußläufige Verbindungen ermöglicht werden.

- Themenfeld Architektur, Gebäudeplanung

Auf den Haustyp Winkelhofhaus im Cluster A wurde verzichtet zugunsten von Reihenhäusern bzw. Doppelhäusern. Im Cluster E ist unter der Reihenhäusergruppe eine Tiefgarage mit Zufahrt von Planstraße D aus vorgesehen. Wegen der ungünstigen Anordnung der Zufahrtsrampe wurde die Tiefgaragenzufahrt verlegt. Dies führt zu Änderungen an der Lage anderer Zufahrten, damit es nicht zu Häufungen von Zufahrten kommt, die die Fußgänger auf den querenden Gehwegen beeinträchtigen.

- Themenfeld Grünflächen, Lage der Versickerungsflächen

Die Grünflächen am Weinweg stellen einerseits ein Entwurfshemmnis dar, aufgrund der hier geplanten Versickerung des Oberflächenwassers haben sie aber eine besondere Bedeutung im Konzept des Gebietes und werden in geplanter Größe beibehalten.

3.2. Öffentliche und private Flächen

Ein wesentliches Qualitätsmerkmal des Entwurfskonzeptes ist die Bildung einzelner Cluster (Nachbarschaften), die sich im Bereich zwischen Planstraße A und B um innenliegende Gemeinschaftsflächen gruppieren. Diese Idee sollte auch in der Überarbeitung beibehalten werden. Dabei soll die Fläche im Cluster A als Teileigentum anteilig zu den angrenzenden Einfamilienhausgrundstücken zugeordnet werden. Ebenfalls in das Gemeinschaftseigentum fallen die Verbindungswege. Der zentrale Platz im Cluster B dient auch als Vorplatz für den Kindergarten und soll als öffentliche Fläche vorgesehen werden.

Im Cluster C grenzen sowohl Einfamilienhausgrundstücke als auch die Gärten des Geschosswohnungsbaues an die innere Platzfläche. Hier soll, um den Grundstücksanteil des Geschosswohnungsbaues zu erhöhen, ein Teil der Platzfläche diesem zugeschlagen werden, der verbleibende Teil soll als Teileigentum den angrenzenden Einfamilienhausgrundstücken zugeordnet werden. Angestrebt wird eine gemeinschaftliche Nutzung des Innenbereiches durch alle Bewohner dieses Clusters.

In den Clustern D und E sind im „Entwurf 2012“ keine größeren zentralen Gemeinschaftsflächen vorgesehen. Um dennoch gemeinschaftlich nutzbare Bereiche anlegen zu können, wurden die Erschließungsflächen in beiden Clustern da wo es möglich ist, verbreitert oder aufgeweitet. Dies

erhöht die Aufenthaltsqualität für alle Bewohner. Insbesondere als wohnungsnaher Spielbereich für Kinder bieten sich diese befestigten Flächen an.

Die detaillierten Modalitäten bei der Errichtung der privaten Erschließungsflächen müssen noch festgelegt werden.

3.3. Ergebnis

Die Flächenbilanz ist in der Tabelle in der Anlage 5 aufgeführt.

Mit dem überarbeiteten Entwurf können ca. 188 Wohneinheiten umgesetzt werden. Insgesamt sind einschließlich der Car-sharing-Plätze 199 Stellplätze geplant. Zusätzlich lassen sich etwa 127 Parkplätze realisieren.

Die Flächenbilanz ergibt

ca. 33.600 qm Wohnbauflächen

ca. 2.600 qm Gemeinbedarfsflächen (Kindergarten)

ca. 9.200 qm Grünflächen (am Weinweg und am Vetschauer Weg)

ca. 18.800 qm Erschließungsflächen (15.600 qm öffentlich, 3.300 qm privat)

Da die Planstraße A zur Hälfte auch für die Erschließung des zukünftig nördlich angrenzenden Baugebietes dient, wurde die Fahrbahnfläche um 50 % (ca. 1.400 qm) reduziert.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Entwurf in der überarbeiteten Form in einen Rechtsplanentwurf umgesetzt werden kann. Die Flächenbilanz, insbesondere der Anteil der Verkehrsflächen und der Anteil der Wohnbauflächen im Verhältnis zum Gesamtgebiet führten dazu, dass der Entwurf erneut auf den Prüfstand gestellt wurde. Ziel war es, die Verkehrsflächenanteile zu reduzieren und die Wohnbauflächenanteile zu vergrößern. Dieser Entwurf wird nachfolgend erläutert.

4. In der Verwaltung überarbeiteter „Entwurf 10/2014“, Grundlage für die Ausarbeitung des Rechtsplanentwurfes

4.1. Beschreibung der Änderungen:

Die Reduzierung der Verkehrsfläche erfolgte durch

- die Änderung der Park- und Stellplatzanordnung,
- die Reduzierung der Fahrbahnbreiten soweit möglich,
- die Unterbrechung der Planstraße B,
- die Umwandlung von Planstraße C in einen öffentlichen Fußweg
- und die Verkleinerung der Platzflächen soweit möglich.

Die senkrechte Anordnung von Park- und Stellplatzflächen entlang der Planstraße A und B wurde fast durchgängig in eine Längsanordnung geändert. Für die gesamte Planstraße A wird ein zweistufiger Ausbau vorgesehen: Solange wie nur der erste Bauabschnitt (BP Nr. 950) realisiert ist, ist auf dieser Straße noch kein Busverkehr erforderlich und eine Fahrbahnbreite von 4,5 m ausreichend. Erst wenn auch das nördlich angrenzende Plangebiet bebaut ist, soll hier eine Buslinie verlaufen. Der Fahrbahnquerschnitt der Planstraße A wird daher in der ersten Ausbaustufe eine Breite von 10,5 m haben (2,0 m Gehweg, 2,0 m Längsparkplätze, 6,5 m

ausgebaute Fahrbahn, darin enthalten an der nördlicher Seite provisorische Längsparkmöglichkeiten). Erst in der nächsten Ausbaustufe werden im nördlich angrenzenden Plangebiet der Längsparkstreifen und der Gehweg auf der nördlichen Seite geplant und ausgebaut. Die gesamte Breite der Planstraße A im Endausbau beträgt dann 14,5 m. Die Fahrbahnbreite der Planstraße B wurde auf 4,5 m reduziert. Dadurch reduziert sich der Gesamtquerschnitt hier von 15 m auf 12,5 m. Planstraße B wird im Bereich der Grünflächen für den motorisierten Individualverkehr unterbrochen. An den Endpunkten werden Wendemöglichkeiten maximal für Lieferfahrzeuge eingeplant. Nur Fußgänger und Radfahrer sowie für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge wird eine Querung der Grünfläche ermöglicht (Sperrung durch Poller).

Die Planstraße C hatte nur für die Reihenhausgruppe in der westlichen Seite eine Erschließungsfunktion. Die übrigen anliegenden Grundstücke werden durch die Planstraßen A und B oder zusätzliche Wege erschlossen. Aus diesem Grund wurde die Planstraße C in eine öffentliche Fußwegeverbindung umgewandelt und der Querschnitt von 7,25 m auf 3,5 m reduziert.

Der Platz an der Horbacher Straße (sog. „Marktplatz“) wurde von ca. 1.500 qm auf ca. 960 qm reduziert.

Der Grünflächenanteil wurde reduziert, indem für die dreieckige Grünfläche am Vetschauer Weg eine Bebauung vorgesehen wurde. Hier wurde an der Planstraße A die Bebauung durch Doppelhäuser fortgeführt, im Winkel mit dem Vetschauer Weg wurden freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen ähnlich der bereits vorhandenen Einfamilienhausgruppe am Vetschauer Weg.

4.2. Öffentliche und private Flächen

Die Zuordnung der Platzflächen und der zugehörigen Wegeverbindungen in den Clustern A, B und C soll so bleiben, wie beim „Entwurf 8/2014“ beschrieben. Der Marktplatz allerdings wurde im Sinne der Reduzierung des Erschließungsflächenanteils verkleinert.

Im Bereich der Wendeanlagen in Planstraße B sind ausschließlich private, zu Reihenhäusern gehörende Stellplätze im Straßenraum vorgesehen. Dies soll sowohl durch das Ausbaumaterial als auch zusätzlich durch Baumtore markiert werden. Der gesamte Straßenbereich in diesen Abschnitten soll als private Erschließungsfläche vorgesehen werden.

Im Cluster E wurde die Erschließung der Doppelhäuser überarbeitet. Die Häusergruppe am Vetschauer Weg soll von diesem aus erschlossen werden. Dadurch wird nur eine Stichstraße für die Erschließung der übrigen Doppelhäuser erforderlich. Diese soll als private Erschließung umgesetzt werden. Der Querschnitt wurde auf 4,5 m reduziert, nur vor den Garagenzufahrten wurde der Querschnitt entsprechend der Schleppkurve eines PKW verbreitert.

Die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr ist durch die Anlage einer Aufstellfläche in Planstraße D gewährleistet. Die letzte Doppelhausgruppe an der zentralen Erschließung ist vom Platz an der

Horbacher Straße aus erreichbar. Erforderlich ist hier eine entsprechende Beschilderung für die Feuerwehr.

4.3. Ergebnis

Die Flächenbilanz ist in der Tabelle in der Anlage 9 aufgeführt.

Mit dem erneut überarbeiteten Entwurf („Entwurf 10/2014“) können ca. 200 Wohneinheiten umgesetzt werden. Im Bereich der Grünfläche am Vetschauer Weg sind 13 zusätzliche Einfamilienhäuser geplant. Im übrigen Bereich des Plangebietes musste auf einzelne Reihenhäuser aufgrund der Flächenzuschnitte und der Stellplatzverteilung verzichtet werden, an anderen Stellen wurden Reihenhäuser ergänzt, so dass sich durch die Überarbeitung in der Summe ca. 12 Einfamilienhäuser zusätzlich ergeben. Der Geschosswohnungsanteil hängt stark von den nachgefragten geplanten Grundrissen und Wohnungsgrößen an.

Insgesamt sind einschließlich der Car-sharing-Plätze 213 Stellplätze geplant. Zusätzlich lassen sich etwa 142 Parkplätze realisieren.

Die Flächenbilanz ergibt

ca. 38.000 qm Wohnbauflächen

ca. 2.500 qm Gemeinbedarfsflächen (Kindergarten)

ca. 8.000 qm Grünflächen (nur noch am Weinweg)

ca. 16.000 qm Erschließungsflächen (11.600 qm öffentlich, 4.400 qm privat)

Da die Planstraße A zur Hälfte auch für die Erschließung des zukünftig nördlich angrenzenden Baugebietes dient, wurde auch hier die Fahrbahnfläche um 50 % (ca. 1.400 qm) reduziert.

5. Empfehlung der Verwaltung zum weiteren Vorgehen

Der Masterplan aus dem Jahr 2005 war in dem Qualifizierungsverfahren zur Umsetzung ausgewählt worden. Die Verwaltung hat die Aufgabe, auf der Basis des „Entwurf 2012“ einen Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt zu erarbeiten. Ziel ist es dabei, dass das städtebauliche Konzept des Masterplanes über einen Zeithorizont von bis zu 20 Jahren nach und nach umgesetzt werden kann. Daher sollen die Grundstruktur und die oben beschriebenen Qualitäten des Entwurfes erkennbar in dem Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt planungsrechtlich gesichert werden. Wichtig ist, dass auch bei den nachfolgenden Plänen der Anschluss an den ersten Bauabschnitt erfolgen kann und das Entwurfsprinzip fortgesetzt werden kann.

Ein wichtiger Aspekt bei der Umsetzung des Qualifizierungsverfahrens in Planungsrecht ist aber auch, dass die Flächenaufteilung, die mit den Festsetzungen vorbereitet wird, unter städtebaulich vertretbaren Aspekten erfolgt. Wichtiges Kriterium für die Planung dieses Baugebietes ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden, dabei insbesondere die sorgfältige Abwägung, wieviel Fläche durch die Siedlungserweiterung beansprucht wird. In dem „Entwurf 8/2014“ war die Flächenverteilung noch nicht zufriedenstellend gelöst, so dass die beschriebene Überarbeitung erforderlich wurde. Der „Entwurf 10/2014“ stellt die Grundlage dar, auf der die Entwurfsmerkmale des Masterplanes in einen Bebauungsplanentwurf umgesetzt werden können. Die Verkehrsflächenanteil und die Größe der Grünflächen weichen zwar noch von den in anderen

städtischen Baugebieten erreichten Werten ab, sind aber auf die Besonderheiten dieses Rahmenkonzeptes zurückzuführen:

Die Aufteilung in einzelne Cluster mit innenliegenden Freiflächen ermöglicht es, dass zusammengehörende Nachbarschaften aus jeweils 15 bis 30 Familien entstehen können. Die zahlreichen Wegeverbindungen erhöhen die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum für alle Altersgruppen. Die Vielfalt an Haustypen ermöglicht es langfristig, flexibel auf unterschiedliche Wohnansprüche zu reagieren. Auch innerhalb einzelner Gebäude sind, den Lebensphasen der Bewohner angepasste Umstrukturierungen möglich. Die neue Form der Niederschlagswasserbeseitigung mit Verzicht auf einen Kanal und Versickerung in den Grünflächen erfordert die entsprechenden Flächenanteile. Dies geht naturgemäß auf Kosten des Wohnbauflächenanteils, bietet aber die Möglichkeit, der gesetzlichen Vorgabe zur Versickerung vor Ort nachzukommen und einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas zu leisten.

Die Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes hat diese Aspekte berücksichtigt, eine weitere Reduzierung der Erschließungsflächen wäre aber nur unter Verzicht auf die beschriebenen Entwurfsqualitäten möglich.

Aus diesen Gründen empfiehlt die Verwaltung, den Entwurf wie unter 4. beschrieben zu ändern und auf der Basis des „Entwurf 10/2014“ den Bebauungsplan Nr. 950 –Richtericher Dell, Vetschauer Weg Süd- einschließlich des Erschließungs- und Entwässerungskonzeptes zu erarbeiten.

Als nächster Verfahrensschritt ist die Offenlage Ende September 2015 geplant.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Plan Entwurf Spengler Wiescholek, 2012
4. Plan Überarbeiteter Entwurf Stand 8/2014
5. Flächenbilanz Stand 8/2014
6. Plan Überarbeiteter Entwurf Stand 10/2014
7. Plan Flächenverteilung Verkehrserschließung Stand 10/2014
8. Plan Stellplatzverteilung Stand 10/2014
9. Flächenbilanz Stand 10/2014