



| | | |
|--|---------------|----------------------------------|
| Beschlussvorlage 2016/424 | Referat | Baureferat |
| | Abteilung | Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau |
| | Verfasser(in) | |

| Gremium | Termin | Vorlagenstatus |
|-------------------------------|------------|----------------|
| Planungs- und Umweltausschuss | 19.01.2017 | öffentlich |

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 für das Gebiet nördlich und südlich der Unterzeller Straße im Stadtteil Wulfertshausen
- Konzeption und weitere Vorgehensweise -**

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss nimmt die vorgestellten Konzeptvarianten für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 für das Gebiet nördlich und südlich der Unterzeller Straße im Stadtteil Wulfertshausen vom 19.01.2017 zustimmend zur Kenntnis.
Die Verwaltung wird beauftragt, die Konzeptvarianten mit den betroffenen Eigentümern zu erörtern und dem Planungs- und Umweltausschuss darüber Bericht zu erstatten.

| | | |
|-----------|--------------------|----------------------|
| anwesend: | für den Beschluss: | gegen den Beschluss: |
|-----------|--------------------|----------------------|



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

| | |
|---|--------------------------------------|
| Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zur Errichtung eines Offenfrontstalles für Jungvieh auf dem Grundstück FINr. 1271 der Gemarkung Wulfertshausen | 06.12.2001 PA |
| Änderungsbeschluss FNP und Aufstellungsbeschluss Beb.Pl. | 17.01.2002 STR |
| Sachstandsbericht | 08.04.2002 PA |
| Sachstandsbericht | 06.06.2002 BA (nö) |
| Aufnahme im Prioritätenliste | 21.06.2007 STR |
| Sachstandsbericht | 10.06.2008 PUA (nö) - zurückgestellt |
| Weitere Vorgehensweise | 29.10.2008 PUA (nö) |
| Weitere Vorgehensweise | 23.04.2009 PUA (nö) |
| Diskussion eines ersten Entwurfskonzeptes als Grundlage für die weitere Planung | 19.09.2013 PUA (nö) |
| Sachstandsbericht | 16.10.2014 PUA (nö) |
| Änderung des Geltungsbereiches | 21.07.2016 STR |

In der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 19.09.2013 wurde beschlossen, dass geprüft werden soll, inwieweit Mehrfamilienhäuser in das vorhandene Planungskonzept integriert werden können.

Anbei befinden sich drei überarbeitete Konzeptvarianten.

Variante I: Nördlich der Unterzeller Straße wurden statt der Doppelhäuser Mehrfamilienhäuser angeordnet sind. Diese stünden zwar am Ortsrand, von der Ausrichtung her bietet sich diese Platzierung allerdings an, da Balkone und Gärten nach Süden ausgerichtet und Parkplätze und Garagen auf die Nordseite der Häuser gelegt werden können. Die wegfallenden Doppelhäuser wurden nun im Süden des Plangebietes eingebracht, dort wurden Einfamilien- durch Doppelhäuser ersetzt. Die dort mögliche nordseitige Erschließung ist deutlich sinnvoller als die südseitige, die nördlich der Unterzeller Straße notwendig gewesen wäre.



Ggf. können im Süden statt der Doppelhäuser natürlich trotzdem Einzelhäuser geplant werden.

Variante II: Nördlich der Untezeller Straße bliebe es bei der bisherigen Doppelhausbebauung, zwei Mehrfamilienhäuser wären auf der gegenüberliegenden Straßenseite untergebracht. Die dort entfallenden Doppelhäuser könnten wiederum im Süden vorgesehen werden. Die Mehrfamilienhäuser lägen dann nicht am Ortsrand, dafür hätten die nördlichen Doppelhäuser eine nicht ideale Süderschließung.

Variante III: In dieser Variante wären die beiden Mehrfamilienhäuser inmitten des Gebiets und räumlich getrennt untergebracht, allerdings läge vor allem das südliche im deutlich steileren Hangbereich.

Für die Häuserzeilen am Ostrand und am Südrand des Areal werden Gebäude mit E+D-Bebauung als sinnvoll erachtet, im restlichen Bereich mit E+I+D. Fraglich wäre jeweils die Zahl der Wohneinheiten für die Mehrfamilienhäuser. Aufgrund der Konzeption und der Bebauungshöhe werden max. 7 Wohneinheiten (2 im EG, 3 im 1. OG, 2 im DG) als sinnvoll erachtet.

Aus Sicht der Verwaltung sollten die Varianten in der Sitzung diskutiert und seitens der Planungsziele des Planungs- und Umweltausschusses bewertet werden. Mit dem Ergebnis geht die Verwaltung einzeln auf die im Gebiet befindlichen Eigentümer zu, um auch deren Wünsche und Vorstellungen abzufragen und in die Planung einfließen lassen zu können.

- Anlagen:
1. Variante I vom 19.01.2017, Maßstab 1:1.000
 2. Variante II vom 19.01.2017, Maßstab 1:1.000
 3. Variante III vom 19.01.2017, Maßstab 1:1.000
 4. Planungskonzept vom 13.03.2015, Maßstab 1:1.000
 5. Planungskonzept vom 19.09.2013, Maßstab 1:1.000