Beschlussvorlage **2020/111**	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	**16.07.2020**	**öffentlich**

Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße "Am Lindenkreuz" und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen
- Konzeptvorstellung -

Beschlussvorschlag:

1. Der städtebauliche Entwurf des Büros Rockelmann wurde dem Stadtrat in der heutigen Sitzung vorgestellt. Der Stadtrat nimmt diesen Entwurf zur Kenntnis.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, zusammen mit dem Büro auf der Grundlage des vorgestellten städtebaulichen Entwurfs den Bebauungsplan zu erstellen. Dieser wird nach Fertigstellung baldmöglichst im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss behandelt.

anwesend:	**für den Beschluss:**	**gegen den Beschluss:**

Vorlagennummer: 2020/111

Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlungsbeschluss	22.01.2019 PUA
Aufstellungsbeschluss	09.05.2019 STR
Änderung & Erweiterung Geltungsbereich	12.12.2019 STR

Der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 in Rederzhausen wurde im Stadtrat am 09.05.2019 beschlossen und der Geltungsbereich am 12.12.2019 geändert. Inzwischen hat der Vorhabenträger zusammen mit dem beauftragten Büro ein erstes Konzept zur Bebauung erarbeitet. Dieses Konzept wird vor der Weiterbearbeitung dem Stadtrat vorgestellt und zur Diskussion gegeben.

Straßenführung und Erschließung

Die geplante Erschließung des Wohngebiets verläuft über die Paartalstraße. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der damit entstehenden Neigung ist ein geradliniger Straßenzug durch das Plangebiet nicht möglich. Aus diesem Grund wurde der dargestellte mäandrierende Straßenverlauf gewählt. Die Reduzierung der Straßenneigung hat zudem einen Vorteil bei der Oberflächenentwässerung und der Aufnahme der Ableitung bei Starkregenereignissen. Durch diesen nach Osten schwenkenden Straßenverlauf rücken die geplanten Neubauten weiter von der Bestandsbebauung ab.
Durch die geplante Erschließungsstraße kommt es auf einer Länge von etwa 70m zu einem direkt neben dem privaten Eigentümerweg „Am Lindenkreuz“ parallel verlaufenden Straßenverlauf. Hinterliegende Grundstücke sollen über private Wohnwege erschlossen werden. Eine Zufahrt über den Mitterweg soll nur für Rettungsfahrzeuge, angrenzende Grundstückseigentümer sowie für den Fuß- und Radwegeverkehr möglich sein. Im südlichen Gebiet des angedachten verkehrsberuhigten Bereichs ist eine Wendemöglichkeit geplant.
Die Stellplätze sollen durch oberirdische Garagen und Tiefgaragen im zentralen Bereich nachgewiesen werden. Zudem sollen öffentliche Parkplätze entstehen.

Bebauung

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Der städtebauliche Entwurf sieht eine Bebauung hauptsächlich mit Einzel- und Doppelhäusern mit zwei bzw. drei Vollgeschoßen (wobei das dritte Vollgeschoß ein Dachgeschoß sein muss) und Satteldach vor. Im zentralen Bereich (Bereich der Straßenverschwenkung) sollen Mehrparteienhäuser mit drei Vollgeschoßen und einer geringeren Dachneigung möglich sein. Diese Mehrparteienhäuser rücken durch die Straßenverschwenkung in Richtung Westen ab.

Grünordnung
Im Westen des Plangebietes soll eine etwa 8m breite Grünfläche als Ortsrandeingrünung dienen. Ebenso soll entlang der Paartalstraße sowie zur Straße Am Lindenkreuz ein Grünstreifen entstehen. Der Straßenraum wird durch die Pflanzung von Bäumen begrünt. Im zentralen Bereich ist ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen.

Diskussionsgrundlage

Straßenführung und Erschließung
Die einseitige Erschließung über die Paartalstraße verhindert das bloße Durchfahren des Wohngebiets als mögliche „Abkürzung“. Eine beidseitige Erschließung könnte die Zufahrtssituation im Norden entlasten und die Durchfahrt der südlichen Bewohner des Plangebietes reduzieren.
Die dargestellte Verschwenkung des Straßenverlaufs dient neben der Reduzierung der Straßenneigung auch der Reduzierung der Geschwindigkeit sowie des Abrückens der Bebauung von den angrenzenden Bestandsgebäuden. Die nebeneinander liegenden Straßen sind aus städtebaulicher Sicht unschön, aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation jedoch nicht anders lösbar. Eine Verlegung der sinnvollen Verschwenkung in Richtung Westen hätte ein Straßenverlauf am Ortsrand sowie ein Heranrücken an die Bestandsbebauung zur Folge.

Bebauung
Im Rahmen des steigenden Wohnraumbedarfs ist neben der Nachfrage nach Ein- bzw. Doppelhaushälften ebenso die steigende Nachfrage nach Wohnungen für Alleinlebende, Paare und kleine Familien zu erkennen. Aus diesem Grund ist es zweckmäßig, auch der Nachfrage nach Mehrparteienhäusern nachzukommen.
Die Einzel- und Doppelhäuser sollen mit zwei Vollgeschoßen, teilweise mit einem dritten Vollgeschoß im Dach, umgesetzt werden. Eine solche Bebauung ähnelt der Bebauung entlang der Paartalstraße sowie der Bebauung im südlich liegenden Wohngebiet (Mitterweg, Gladiolenstraße, Fliederstraße).
Die geplanten dreigeschossigen Mehrparteienhäuser mit flacher Dachneigung entsprechen den Vorstellungen eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Fläche und dienen der Deckung des Wohnraumbedarfs. Durch das Abrücken in Richtung Westen und die flache Dachneigung soll ein unzumutbarer Einfluss auf die angrenzend bestehende Wohnbebauung in der Straße Am Lindenkreuz verhindert werden.
Die Dachform wird im gesamten Plangebiet als Satteldach festgesetzt. Dies fügt sich in die Bebauung an der Paartalstraße sowie im Mitterweg ein. Die flache Dachneigung der Mehrparteienhäuser dient der Reduzierung der Firsthöhe.
Um eine Reduzierung des Straßenverkehrs zu erlangen, besteht die Möglichkeit einer Festsetzung einer max. Anzahl an Wohneinheiten beispielsweise im zentralen Bereich.

Anlagen:

1. Luftbild
2. Städtebaulicher Entwurf
3. 3D-Modell / Perspektive