



Beschlussvorlage 2020/238	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	16.07.2020	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteiles Stätzling in Verlängerung der Beilinger Straße, 1. Änd. und Erweiterung
- Konzeptvorstellung und Beschluss über die weiterzuverfolgende Variante**

Beschlussvorschlag:

1. Die vom Planungsbüro Kling Consult aus Krumbach dargestellten drei städtebaulichen Konzepte zur. 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteiles Stätzling in Verlängerung der Beilinger Straße sowie die Ausführungen zu den Vor- und Nachteilen werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das städtebauliche Konzept 1, 2, oder 3 hinsichtlich der technischen Machbarkeit zu prüfen und nach Möglichkeit mit dem beauftragten Planungsbüro bis zum Bebauungsplanentwurf weiterzuentwickeln.

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



Sachverhalt:

In der Stadtratssitzung vom 20.11.2019 hat der Stadtrat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteiles Stätzing in Verlängerung der Beilinger Straße beschlossen. Hierzu hat das beauftragte Planungsbüro Kling Consult aus Krumbach drei unterschiedliche städtebauliche Konzepte entwickelt. Die Konzepte werden vom Büro Kling Consult vorgestellt.

Bei allen drei städtebaulichen Konzepten erfolgt die Erschließung ausschließlich über die südlich gelegene Bgm.-Mair-Straße. Eine Wendemöglichkeit ist im zentralen Bereich geplant. Eine Stichstraße erschließt die nördlichen Grundstücke. Die bestehende Verbindung für Fußgänger und Radfahrer nach Haberskirch wird beibehalten. Die nördlich gelegene Marienkapelle soll über einen Fußweg erreichbar sein. Der Erhalt der im Plangebiet liegenden Hecke (Biotop) ist kaum zielführend. Eine „Insellösung“, die Hecke zu umbauen und somit zu erhalten, schränkt zum einen die Möglichkeiten einer Bebauung stark ein, zum anderen verliert die Hecke in isolierte Lage im Plangebiet ihre naturschutzfachliche Wertigkeit. Nach Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde muss die Heckenstruktur ausgeglichen werden. Da dieser Ausgleich intern kaum möglich ist, muss dieser Ausgleich auf einer externen Fläche stattfinden. Eventuelle artenschutzrechtliche Belange werden im Rahmen des Bebauungsplans in einem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. In Richtung Osten wird die bereits im südlichen Baugebiet bestehende Ortsrandeingrünung fortgeführt. Im Plangebiet ist ein öffentlicher Spielplatz geplant.

Städtebauliches Konzept 1 (s. Anlagen 2 & 3)

Das Konzept 1 sieht eine Verschwenkung des Straßenverlaufs in Richtung Westen vor, um die aufgrund der Topographie hohe Straßenneigung zu reduzieren. Durch diesen Straßenverlauf werden die westlich außerhalb des Plangebiets liegenden Bestandsgebäude (Bgm.-Ebner-Straße 21, 23, 23a) von zwei Seiten erschlossen.

Im Süden und Norden des Plangebietes ist eine Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden vorgesehen. Im zentralen Bereich ist eine dichtere Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern sowie einer Tiefgarage dargestellt. Damit soll der Nachfrage nach Einfamilienhäusern sowie nach Wohnungen nachgekommen werden. Die Umsetzbarkeit der Mehrfamilienhäuser wie im Konzept dargestellt, muss noch geklärt werden.

Vorteile

- + mehr Wohnraum durch MFH
- + verschwenkter Straßenverlauf
(Entwässerung, Straßenneigung)

Nachteile

- Doppelperschließung Bestandswohngebäude
- Probleme im Umlegungsverfahren durch MFH

Städtebauliches Konzept 2 (s. Anlagen 4 & 5)

Im Konzept 2 wird die Verschwenkung des Straßenverlaufs in Richtung Osten verschoben. Dadurch ergibt sich eine Doppelperschließung der im zentralen Bereich dargestellten Bebauung sowie eine Unterbrechung der Ortsrandeingrünung. Im Zentralen Bereich ist eine reihenhausähnliche Bebauung vorgesehen, um auch hier eine dichtere Bebauung im zentralen



Bereich umzusetzen. Hier ist in direkter Nachbarschaft und zum freien Feld hin ein großzügiger öffentlicher Spielplatz geplant. Ein Weg verkürzt die fußläufige Erschließung nach Norden.

Vorteile	Nachteile
+ verschwenkter Straßenverlauf (Entwässerung, Straßenneigung)	- Doppellerschließung der reihenhausähnlichen Bebauung
+ Wohnraum durch Reihenhausbauung	- Erschließungsstraße am Ortsrand
+ großzügiger Spielplatz	

Städtebauliches Konzept 3 (s. Anlagen 6 & 7)

Konzept 3 zeigt die Möglichkeit einer geradlinigen Erschließung des Plangebiets. Aus städtebaulicher Sicht erfolgt aus dieser Erschließungsmöglichkeit eine geordnete und strukturierte Entwicklung. Durch einen Wohnweg werden die zentrale gelegenen Reihenhäuser angebunden. Die dargestellte Wendemöglichkeit wird durch eine Verkehrsinsel begründet. Diese geradlinige Erschließung führt zu Schwierigkeiten bei der Entwässerung, bei Starkregenereignissen und bei der Erschließung. Durch die starke Straßenneigung auf einer etwa 90m langen Strecke im Plangebiet werden voraussichtlich Entwässerungsrinnen in die Straße eingearbeitet werden. Zudem kann die starke Neigung für PKW sowie für Rettungsfahrzeuge oder die Müllabfuhr speziell in den Wintermonaten zu Problemen führen. Die ununterbrochene Straßenneigung ist auch für Fußgänger (v.a. Kinder, ältere Personen, Rollstuhlfahrer, Rollatoren, etc.) sowie für Radfahrer beschwerlich.

Vorteile	Nachteile
+ Wohnraum durch Reihenhausbauung	- hohe und lange Straßenneigung
+ klare städtebauliche Struktur	(Entwässerung, Befahrbarkeit, Begehrbarkeit)
+ Stichstraßen als verkehrsberuhigter Spielraum	
+ zentral gelegener Spielplatz auch für das südliche Gebiet	

Mögliche Diskussion:

Die dargestellten Konzepte und die textlichen sowie die im Vortrag durch das Planungsbüro vorgestellten Ausführungen zu möglichen Vor- und Nachteilen dienen der Meinungsbildung und der Diskussion über die weiterzuverfolgende Variante.

Da die Planung noch Spielräume ermöglicht, sollte in der Stadtratssitzung vor allem die Frage nach dem Straßenverlauf, dem Bedarf von kleineren Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern, sowie nach dem Bedarf eines öffentlichen Spielplatzes diskutiert werden.



Anlagen:

1. Luftbild mit Umgriff
2. Übersicht Städtebauliches Konzept 1
3. Städtebauliches Konzept 1
4. Übersicht Städtebauliches Konzept 2
5. Städtebauliches Konzept 2
6. Übersicht Städtebauliches Konzept 3
7. Städtebauliches Konzept 3