

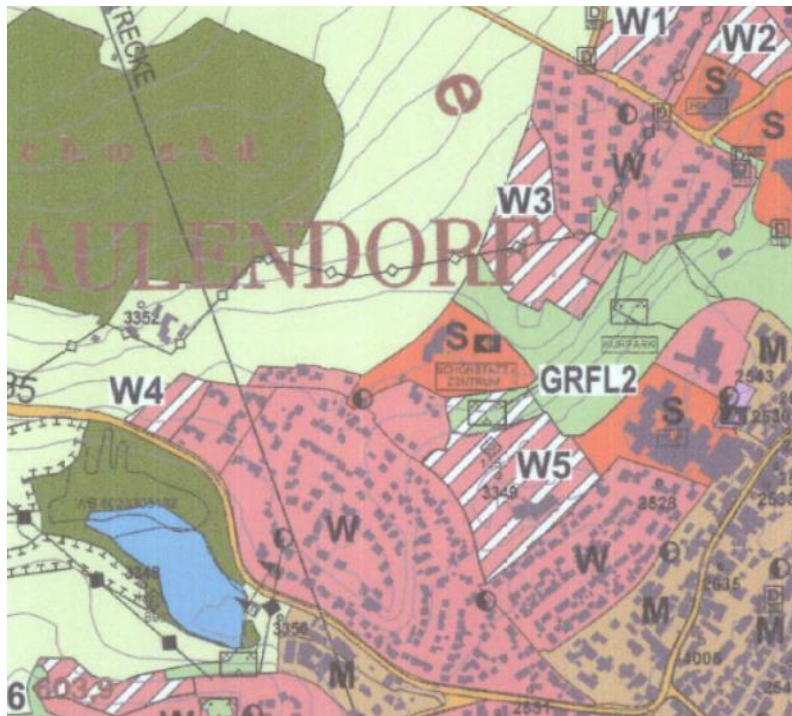


STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/077/2021	
Sitzung am 14.06.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 4	Bebauungsplan Geschosswohnungsbau	Bildstock II	- Planungsoption

Planungsrechtliche Voraussetzungen anlässlich der Planung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf als Wohnbaufläche W4 ausgewiesen.



Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Bildstock II“ vom 24.01.1994, der Allgemeines Wohngebiet WA, Verkehrsflächen und Grünflächen festsetzt. Der südöstliche Teilbereich des Bebauungsplanes „Am Bildstock II“ wurde in den 1990er Jahren umgesetzt und ist vollständig bebaut.

Die Flächen des Grundstücks Flst. Nr. 950 verblieben in privatem Eigentum und standen für eine Erschließung und Bebauung bislang nicht zur Verfügung. Zwischenzeitlich konnten die Flächen durch die Stadt Aulendorf erworben werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bildstock II“ wurde eine sehr großzügige Grundstücksaufteilung gewünscht, die nicht mehr zeitgemäß ist. Zudem ist in Teilbereichen eine Bebauung mit ausschließlich Doppelhäusern festgesetzt, die in Aulendorf nicht der Nachfrage entspricht.



Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollte zunächst für die bisher unbebauten Bereiche (Grundstück Flst. Nr. 950) eine Nachverdichtung, vor allem durch Reduzierung der Grundstücksgrößen und die Verkleinerung des zentralen Platzbereiches erreicht werden.

Im Bereich der großzügigen öffentlichen Grünflächen entlang der Landesstraße wird ein begrüntes Rückhaltebecken für das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet und aus dem nördlich anschließenden geplanten Wohnbaugebiet „Buchwald“ hergestellt. Hierzu wurde ein Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet, der am 22.03.2021 im Gemeinderat vorgestellt wurde.

Alternativ soll nun auf Wunsch des Gemeinderates eine Bebauung mit Mehrfamilien-Wohnhäusern untersucht werden.

Die geplante Änderung des BauGB, mit der eine Beibehaltung des § 13b BauGB, der die Einbeziehung von Außenbereichs-flächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB nun bis Ende 2022 ermöglicht, wurde am 07.05.2021 vom Bundestag beschlossen und am 28.05.2021 vom Bundesrat gebilligt.

Damit kann der Bebauungsplan Am Bildstock – 2. Änderung im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bildstock II – 2. Änderung“ umfasst das unbebaute Grundstück Flst. Nr. 950 und einen kleinen, östlich angrenzenden Teilbereich der zentralen Erschließungs- und Grünfläche auf dem Flst. Nr. 946.

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 6.017 m².

Immissionsschutz / Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt teilweise im Lärmeinwirkungsbereich der Saulgauer Straße, Landesstraße L 285. Durch das Fachbüro Loos & Partner, Allmendigen, wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt.

Die Berechnungen ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) an mehreren Immissionsorten überschritten werden.

Für die Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Loggien, Balkone bleibt die Immissionsbelastung, wie die Schallimmissionsprognose aufzeigt, aufgrund des Abstandes zur Landesstraße unterhalb des aus lärmmedizinischen Gründen anzusetzenden Grenzwertes von 62 dB(A).

Im Zuge der Planaufstellung wurden zunächst aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles, bzw. einer Lärmschutzwand geprüft.

In Abstimmung mit dem Gutachter wurde, wie in der Vorstellung am 22.03.21 erläutert, auf die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen verzichtet.

Die südlichen Baugrundstücke werden von der Saulgauer Straße nach Norden hin um ca. 30 m abgerückt. Die entstehenden Freiflächen werden für das erforderliche Regenwasserrückhaltebecken und als öffentliche Grünflächen zur Eingrünung des südlichen und westlichen

Ortsrandes genutzt.

Für die Gebäude innerhalb der im Planteil entsprechend gekennzeichneten Flächen müssen jedoch Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm (passive Lärmschutzmaßnahmen) festgesetzt werden.

Bei diesen Gebäuden müssen die der Belüftung dienenden Fenster von Schlafräumen auf den lärmabgewandten Seiten der Gebäude angeordnet werden, oder sofern dies nicht möglich ist, alle Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

Die Grundstücksflächen liegen im nördlichen Teilbereich im Lärmpegelbereich II, im südlichen Teilbereich im Lärmpegelbereich III.

Mit der Alternative Geschosswohnungsbau sind Gebäude mit drei Vollgeschossen als Höchstgrenze zulässig. Das Lärmschutzgutachten berücksichtigt bislang nur die Lärmeinwirkungen auf Gebäude mit zwei Vollgeschossen. Das Gutachten muss entsprechend (Berechnungen und Isophonendarstellungen) ergänzt werden.

Bebauung Mehrfamilien-Wohnhäuser

Für das Plangebiet wurde alternativ eine Bebauung mit Mehrfamilien-Wohnhäusern untersucht.

Die Lage am Ortsrand und die Nachbarschaft zu einer bestehenden kleinteiligen, ein- bis zweigeschossigen Bebauung stellt besondere Anforderungen an das Einfügen der geplanten Gebäude in die vorgefundene städtebauliche Situation. Deshalb wurde der Bebauungsvorschlag nicht als Lageplan mit Dachaufsicht, sondern als Grundriss-Studie erstellt.

Im Entwurfskonzept zum Bebauungsplan Am Bildstock aus dem Jahr 1993 sind Einzel- und Doppelhäuser, jeweils durch die Garagen paarweise verbunden, locker um eine zentrale angerartige Grünfläche gruppiert.

Dieses Konzept wird auch für den Änderungsbereich beibehalten. Die Verkehrserschließung erfolgt über die ausgebauten Straße Am Bildstock, die den Angerbereich umschließt.

Die Gebäude gruppieren sich um einen zentralen Innenhof, der die Angerfläche in das Quartier hinein fortführt.

Für den Innenhof werden Pflanzgebote für Bäume festgesetzt.

Im Hofbereich können auch ebenerdige Stellplätze angelegt werden.

Der Hofbereich und die Wohnstraße Am Bildstock erhalten über einen Fußweg Anschluss an den geplanten Fuß- und Radweg entlang der Verbindungsstraße zwischen Hillstraße und Saulgauer Straße.

Das Gelände ist von Nordwesten nach Südosten um ca. 5 m geneigt. Damit sich die Wohngebäude in die bestehende Bebauung und in das natürliche Gelände einfügen, werden 4 Einzelhäuser vorgeschlagen, die höhenversetzt dem Geländeverlauf folgen. Der Zugang kann zudem jeweils versetzt zum EG-Niveau erfolgen, sodass für die eine Wohnung ein Hochparterre, für die andere Wohnung ein ebenerdiger Ausgang in den Gartenanteil möglich ist.

In der Grundriss-Studie sind die drei südlichen Gebäude als sog. Zweispänner mit jeweils 2 Dreizimmer-Wohnungen im EG und 1. OG und 2 Zweizimmer-Wohnungen im zurückgesetzten obersten Geschoss dargestellt. Das Gebäude an der Hillstraße schließt den Innenhof nach Norden hin ab. Hier sind in einem sog. Dreispänner jeweils 2 Vierzimmer-Wohnungen und 1 Einzimmer-Appartement im EG und 1. OG und 2 Dreizimmer-Wohnungen mit Dachterrasse im obersten Geschoss vorgesehen.

Gegenüber der bisher geplanten Alternative mit 6 Grundstücken für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser erhöht sich die Anzahl der Wohneinheiten in der dargestellten Grundriss-Studie von bisher max. 12 WE auf 26 WE.

Im bestehenden Baugebiet Am Bildstock sind für die Gebäude zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zugelassen. Das zweite Vollgeschoss kann dabei aufgrund der festgesetzten Traufhöhen nur im Dachgeschoss liegen. Es sind Satteldächer mit steiler Dachneigung von 42° bis 47° festgesetzt.

Um bei Gebäuden mit Geschosswohnungen eine zeitgemäße Formensprache zu ermöglichen und Dächer mit zahlreichen Dachaufbauten oder Dacheinschnitten zu vermeiden, wird vorgeschlagen, für die Gebäude drei Vollgeschosse zuzulassen, mit der Maßgabe, dass das oberste Geschoss zumindest an den beiden Schmalseiten zurückgesetzt werden muss. Die Dachform kann dabei als begrüntes Flachdach oder als sehr flach geneigtes Walmdach ausgebildet werden.

Die Gebäude sind jeweils versetzt zu den angrenzenden bestehenden Wohnhäusern, mit einem Abstand von 5 m bis 7 m zur Nachbargrenze angeordnet, um eine Beeinträchtigung der bestehenden Nachbarbebauung soweit als möglich zu vermeiden.

Nach Ansicht der Verwaltung erscheint aus städtebaulichen Aspekten die Bebauung mit Einfamilienhäusern an dieser Stelle sinnvoller.

Beschlussantrag:

An der bisherigen Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern wird festgehalten.

Anlagen:

Alternative Geschosswohnungen, Entwurf Planteil
Alternative Geschosswohnungen Grundriss-Studie
Planteil Entwurf 13.01.2021

Beschlussauszüge für

Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 04.06.2021