

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/135/2021/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.10.2021	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
13.12.2021	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
TOP: 9 Bebauungsplan "Am Bildstock II" - Alternative Planungsvorschläge			
<p>Ausgangssituation: In der Sitzung des Gemeinderats am 14.06.2021 wurde eine erste Planungsmöglichkeit zum Geschosswohnungsbau im BG Am Bildstock II vorgestellt. In diesem Rahmen wurde die Verwaltung mit der Ausarbeitung einer Entwurfsplanung mit Mehrfamilienhäusern beauftragt. Die nun vorliegende Planung stellt vier Alternativvarianten dar:</p> <p><u>Variante A:</u> 6 Ein- bis Zweifamilien-Wohnhäuser (Planstand 13.01.2021)</p> <p>Das Plangebiet wird verkehrlich über die bestehende Wohnstraße am Bildstock erschlossen. Die südliche Wohnstraße wird als Stichstraße zur Erschließung der Grundstücke Plan Nr. 3 und 5 verlängert. Zur Verbindungsstraße Saulgauer – Hillstraße erfolgt nur eine Fußweganbindung. Es werden sechs Grundstücke für eine Bebauung mit Ein- Zweifamilien-Wohnhäusern vorgesehen.</p> <p>Die Wohngebäude sind um den zentralen Grünbereich gruppiert und bilden, in Verbindung mit den bestehenden Gebäuden, nach innen einen grünen Platzraum. Die Höhenlage der Einzelhäuser wird an den bestehenden Geländeverlauf angeglichen. Nach außen hin entsteht dadurch ein ruhiger, durch die geplante Alleebepflanzung entlang der Verbindungsstraße gut eingegrünter Ortsrand. Die Gebäude sind in Höhenentwicklung und Dachform an die bestehende Bebauung Am Bildstock angeglichen, sodass trotz der gegenüber dem Bestand erheblich kleineren Grundstücke, wie die Modellbilder zeigen, die im ursprünglichen Bebauungsplan angestrebte städtebauliche und gestalterische Einheit für das Wohngebiet am Bildstock II entstehen kann.</p>			
			

Variante B:

4 Ein- bis Zweifamilien-Wohnhäuser und 2 Mehrfamilien-Wohnhäuser mit je 5-8 Wohnungen

Alternativ wurde auf Wunsch des Gemeinderates eine Bebauung mit Mehrfamilien-Wohnhäusern untersucht. Ein Bebauungsvorschlag mit vier, um einen Innenhof gruppierten Mehrfamilienhäusern wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 14.06.21 vorgestellt. Die dichte Bebauung mit ausschließlich Mehrfamilien-Wohnhäusern wurde wegen der Lage am Ortsrand und der bestehenden kleinteiligen Bebauung jedoch verworfen. Die Möglichkeit einer Mischung der Wohn- und Gebäude- formen sollte noch untersucht werden.

In Planalternative B wird für den südlichen, an die Retentionsmulde angrenzenden Bereich eine Bebauung mit Mehr- familien-Wohnhäusern dargestellt. Für die nördlichen Grundstücke wird die Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern beibehalten. Da bei dichterem Bebauung zusätzlicher Fahrverkehr zu erwarten ist, der nicht um den zentralen Grünbereich geführt werden sollte, wird vorgeschlagen eine Verkehrsanbindung an die Verbindungsstraße Saulgauer-Hillstraße herzustellen. Ein Umfahren des zentralen Grünbereichs ist nicht mehr erforderlich, die Verkehrsflächen im Platzbereich können reduziert werden. Von dieser Straße aus werden sowohl die Mehrfamilien- Wohnhäuser südlich, als auch die beiden Grundstücke nördlich erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze für die Mehrfamilien-Wohnhäuser sollen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

Um auch für die größeren Gebäude das Einfügen in den Geländeverlauf zu ermöglichen, werden zwei in der Höhenlage versetzte Wohnhäuser vorgeschlagen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt zwischen den Gebäuden über eine zumindest teilweise überdeckte Rampe. Die Gebäude haben zwei Vollgeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss, das im Bereich des Freisitzes zurückgesetzt ist. Die Grundfläche der Gebäude beträgt jeweils ca. 220–250m², die Traufhöhe ca. 6,70 m bis 7,00 m. Das Grundstück muss, je nach gewähltem Stellplatzschlüssel, weitgehend unterbaut werden, um umgebende Grün- und Freiflächen für die Wohnungen von Stellplätzen frei zu erhalten. Um die Gebäude zumindest in der Formsprache an die bestehende Bebauung anzubinden, wird als Dachform Satteldach vorgeschlagen. Um auch die Wohnungen im Dachgeschoss sinnvoll nutzen zu können, beträgt die Dachneigung 37° bis 42°, was zu einer entsprechenden Firsthöhe von ca. 11,00 m bis 12,00 m führt.

Die Modellbilder zeigen, dass sich die beiden Wohngebäude selbst bei moderater Größe und Höhenentwicklung nur schwer in die bestehende Baustruktur einfügen lassen. Aufgrund der Hanglage wird die Überdeckung der Tiefgarage erschwert, das Auffüllen des Geländes ist aufgrund der Höhenlage der Straße und der bestehenden Bebauung nicht möglich. Zudem werden die nördlich angrenzenden Grundstücke durch die deutlich höhere Bebauung verschattet. Die städtebauliche Anlage mit den um den zentralen Platzbereich gruppierten giebelständigen Gebäuden verliert durch die uneinheitliche Baustruktur ihre räumliche Wirkung. Die Gebäude dominieren den Ortsrand an der Stadteinfahrt aus Richtung Bad Saulgau, die Eingrünung durch die geplante Alleebeepflanzung wird erst nach vielen Jahren wirksam.



Variante C:

4 Ein- bis Zweifamilien-Wohnhäuser und 2 Mehrfamilien-Wohnhäuser mit je 5-8 Wohnungen

Um die Höhenentwicklung der Mehrfamilien-Wohnhäuser zu reduzieren und eine zeitgemäße Formsprache zu ermöglichen, wurde eine Planvariante dargestellt, die für diese Gebäude anstelle von Satteldächern begrünte Flachdächer vorsieht.

Durch die geringere Gesamthöhe der Gebäude wird zwar die Belichtungs- und Besonnungssituation für die nördlich und östlich anschließende Bebauung verbessert. Die Modellbilder zeigen jedoch, dass die Gebäude damit umso mehr zu Fremdkörpern in der Siedlungsstruktur am Ortsrand werden.



Variante D:**4 Ein- bis Zweifamilien-Wohnhäuser 2 Doppelhäuser**

Die Planalternative mit Straßenanbindung zur Verbindungsstraße Saulgauer-Hillstraße ermöglicht die Erschließung für eine dichtere Bebauung der beiden südlichen Grundstücke. Bei einer Erschließung von Norden wäre hier auch die Bebauung mit zwei Doppelhäusern möglich. Die Baugrenzen lassen auch eine über die Garagen verkettete, aber höhenversetzte Bebauung zu. Sofern je Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten zugelassen werden, könnten max. 8 Wohnungen entstehen. Das zulässige Maß der Nutzung und die Gebäudehöhen werden gegenüber der Einzelhausbebauung auf den nördlichen Grundstücken geringfügig erhöht. Die örtlichen Bauvorschriften werden auf Einzel- und Doppelhäuser gleich angewendet.

Die Modellbilder zeigen, dass sich die Gebäude trotz größerer Kubatur in die bestehende städtebauliche Struktur einfügen und sowohl den Platzbereich räumlich abschließen, als auch einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft am Stadtrand bilden.

**Ergänzung mit Stand vom 23.11.2021**

In Ergänzung zu den bereits vorgestellten Varianten wurde ein weiterer Vorschlag erarbeitet. Dieser sieht einen Teil der insgesamt 18 Stellplätze vor den Gebäuden vor (jeweils 3 Stellplätze/Gebäude). Alle weiteren Stellflächen müssen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Zur Unterbringung der Parkflächen (Senkrechtparker) vor den Gebäuden ist die Verbreiterung der Erschließungsstraße auf 5,5 m Breite notwendig, um ausreichend Rückstoßfläche zu erhalten. In Folge dessen müssen die beiden Mehrfamilienhäuser südlich in Richtung Landesstraße verschoben werden (5 m Stellplatztiefe zzgl. ca. 1 m Abstand zum Gebäude). Die Grundstücke für die nördlichen Einfamilienhäuser werden entsprechend kleiner.

Für die Bewältigung des Höhenunterschiedes von ca. 3 m von der westlichen Einfahrt bis zum Anschluss an die bestehende Erschließungsstraße Am Bildstock wäre in diesem Vorschlag die Versetzung der Gebäude wie auch der Tiefgarage in der Höhenlage erforderlich. Diese Maßnahme wirkt sich entsprechend auf die Baukosten aus.

Eine Überdeckung der Retentionsmulde für die Anordnung von Stellplätzen ist indes nicht möglich, da das Niederschlagswasser nur über eine belebte, grasbewachsene Oberbodenschicht versickern darf. In diesem Fall müsste ein geschlossener Stauraumkanal hergestellt werden, der sich entsprechend auf die Erschließungskosten auswirkt.

Ungeachtet dessen sind innerhalb eines Abstands von 20 m zur Landesstraße Stellplätze nicht zulässig. Das RPT wies in seiner Stellungnahme vom 05.03.2019 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ausdrücklich darauf hin:

"Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, d. h. bauliche Anlagen z. B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)".

Seitens der Verwaltung besteht weiterhin die Empfehlung die ursprüngliche Planung mit Einfamilienhäusern zu belassen bzw. alternativ Doppelhäuser zu realisieren und im Gegenzug im BG Buchwald Geschosswohnungsbau zu etablieren. Hierzu wurde ebenfalls eine Variante erarbeitet.

Alternative Planung BG Buchwald

Für den Planbereich soll auf Wunsch des Gemeinderates geprüft werden, ob eine Bebauung mit Mehrfamilien-Wohnhäusern, ggf. unter Verzicht auf die bisher geplanten Hausgruppen, sinnvoll in das städtebauliche Konzept integriert werden kann. Die Erschließungsplanung für das Plangebiet ist bereits fertiggestellt. Deshalb wurden in der Planvariante keine Veränderungen an der Straßenführung vorgenommen.

Um im Baugebiet Buchwald weiterhin auch kleinere, kostengünstigere Eigenheime mit kleinem Garten anbieten zu können, ist in der Planvariante vorgesehen, nur einen Teil der bisher geplanten verdichteten Hausgruppen entlang der zentralen Erschließungsachse durch Gebäude mit Geschosswohnungen zu ersetzen.

Um die starre Riegelwirkung einer geschlossenen Zeilenbauweise zu vermeiden, werden drei Gebäude mit jeweils 2-4 Wohneinheiten je Geschoss als locker gruppierte Einzelbaukörper vorgeschlagen. Die Gebäude liegen versetzt zu einander, jeweils an der Abzweigung der Ost-West-Erschließungsstraßen. Mit den Einzelgebäuden kann individuell auf die Geländeneigung reagiert werden. Zur Raumbildung im öffentlichen Straßenraum werden die Gebäude mit geringem Abstand zu Straße angeordnet. Die größeren rückwärtigen Freiflächen mit Spielplatz und Aufenthaltsbereichen können zu den angrenzenden Einfamilienhausgrundstücken hin locker und naturnah begrünt werden.

Für die Gebäude werden drei Vollgeschosse vorgeschlagen. Bei den beispielhaft dargestellten Grundrissen können, je nach Wohnungsgröße, 8-12 Wohneinheiten je Gebäude entstehen. Die bebaute Fläche in den dargestellten Grundrissen beträgt jeweils rd. 350 m².

Mit der Änderung der Baunutzungsverordnung werden bisherigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nur noch als Orientierungswerte vorgegeben. Für die Grundstücke mit Geschosswohnungsbau könnte die bisher für Allgemeine Wohngebiete zulässige Grundflächenzahl von 0,4 GRZ auf 0,5 GRZ erhöht werden.

Die erforderlichen Stellplätze sollen zur Eindämmung des Flächenverbrauchs in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Die Decken der Tiefgaragen müssen begrünt werden. Der Stellplatzschlüssel wird auf die Wohnungsgrößen angepasst, z.B. bis 50 m² WF ein Stellplatz, bis 80 m² WF 1,5, bei mehr als 80 m² WF 2 Stellplätze je Wohneinheit.

Für die Gebäude wird als Dachform ein begrüntes Flachdach oder ein sehr flach geneigtes Walm- bzw. Zeltdach vorgeschlagen, um mit der Dachform die ungerichtete Einzelstellung zu betonen.

Auf der östlichen Seite der Nord-Süd-Erschließungsstraße und nördlich der öffentlichen Grünfläche werden Grundstücke für verdichtete Einfamilienhaus-Bebauung in zwei Hausgruppen vorgesehen. Dabei kann der Grenzausbau nur im Erdgeschoss über die Garagen bzw. überdeckten Stellplätze erfolgen. Die Garagen können jedoch im Obergeschoss auch überbaut werden, sodass ein zusätzlicher Wohnraum und eine Dachterrasse entstehen. (In den Beispielgrundrissen ist für die Gebäude an der Erschließungsstraße das Erdgeschoss mit Garage und Stellplatz, für die Gebäude an der Grünfläche das Obergeschoss mit zusätzlichem

Wohnraum und Dachterrasse dargestellt). Um ein städtebaulich und gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der dichteren Bebauung zu befördern, sollen in der Planvariante mit Geschosswohnungsbauten auch die Hausgruppen (anstelle der bisher vorgesehenen Pultdächer) begrünte Flachdächer erhalten.

In der Planvariante mit Geschosswohnungsbau sind drei Grundstücke für Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 24 bis 36 Wohneinheiten, 7 Grundstücke für Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise und 43 Grundstücke für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser als Einzelhäuser vorgesehen.

Sofern die Wärmeversorgung des Baugebietes Buchwald über ein gemeinschaftliches Nahwärmenetz erfolgt, werden in den randlichen, bisher als private Grünflächen festgesetzten Bereichen Tiefenbohrungen und Leitungstrassen erforderlich. Um die Belastung dieser randlichen Grundstücke mit Leitungs- und ggf. auch mit Geh- und Fahrtrechten zu vermeiden, sollten diese Bereiche im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden.



Beschlussantrag:

Beratung und Entscheidung

Anlagen:

- BP „Am Bildstock II – 2. Änderung“ Planvariante A vom 07.10.2021
- BP „Am Bildstock II – 2. Änderung“ Planvariante B vom 07.10.2021
- BP „Am Bildstock II – 2. Änderung“ Planvariante C vom 07.10.2021
- BP „Am Bildstock II – 2. Änderung“ Planvariante D vom 07.10.2021
- BP „Am Bildstock II – 2. Änderung“ Erläuterung Planalternativen vom 07.10.2021
- BP „Am Bildstock II – 2. Änderung“ Alternative Bebauungsvorschlag vom 23.11.2021
- BP „Am Bildstock II – 2. Änderung“ Kostenschätzung zur Variante B vom 16.11.2021
- BP „Buchwald“ Bebauungsvorschlag mit MFH vom 25.11.2021
- BP „Buchwald“ Erläuterung Planvariante vom 25.11.2021