

Gemeinde Stadt Aulendorf
Landkreis Ravensburg

Bebauungsplan „**Buchwald**“

1 Sachstand

Bebauungsplan Planstand 10.03.2021

Die Stadt Aulendorf im Sommer 2018 zwei Planungsbüros mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes für ein neues Wohnbaugebiet südöstlich des Buchwaldes beauftragt. Nach der Vorstellung und Erörterung der Planentwürfe und Entwurfsvarianten hat der Gemeinderat entschieden, aus dem Plankonzept vom Oktober 2018 einen Bebauungsplan zu entwickeln.

Für den Planbereich wurde am 22.02.2019 zur frühzeitigen Unterrichtung der berührten Träger öffentlicher Belange eine Behördenbesprechung (Scoping-Termin) im Landratsamt Ravensburg durchgeführt. Gleichzeitig wurden das Regierungspräsidium Tübingen und der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben um eine Stellungnahme gebeten. Die Anregungen und Bedenken wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen werden. Aufgrund des öffentlichen Interesses an der Ausweisung eines neuen Baugebietes wurde eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt. Am 16.01.2020 fand eine Informationsveranstaltung statt. Die Unterlagen lagen in der Zeit vom 20.12.2019 bis 24.01.2020 öffentlich zur Einsichtnahme aus.

Für den Planbereich wurde durch das Ingenieurbüro fm geotechnik, Amtzell, im November 2018 eine geotechnische Untersuchung zur Einschätzung der Baugrundverhältnisse und der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden durchgeführt.

Für den Planbereich wurde im September 2019 durch das Ingenieurbüro Loos & Partner, Allmendingen, eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Lärmschutzmaßnahmen sind für das Plangebiet nicht zu fordern.

Für den Planbereich wurde im November 2019 durch das Fachbüro Diplom-Biologin Tanja Irg Umweltkonzept, Schwendi, eine artenschutzfachliche Untersuchung mit artenschutzrechtlicher Einschätzung durchgeführt.

Für den Planbereich wird derzeit in einer Machbarkeitsstudie die gemeinschaftliche Wärmeversorgung über ein sog. kaltes Nahwärmenetz geprüft.

Das Plankonzept sah, entsprechend den bisherigen Vorgaben, eine Bebauung mit überwiegend freistehenden Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern, sowie in geringem Umfang Eigenheime in verdichteter Bauweise entlang der zentralen Erschließungsachse vor.

Von insgesamt 59 Grundstücken wurden 15 Grundstücke für eine Bebauung mit Kettenhäusern in kleinen Hausgruppen und 44 Grundstücke für eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern vorgeschlagen.



Bebauungsvorschlag zum BPlan-Entwurf März 2020

2 Planungsvariante
Mehrfamilien-
Wohnhäuser

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.

3 Abstimmung
Bebauungsplan /
Nahwärmenetz

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.



Bebauungsvorschlag Variante zum BPlan-Entwurf November 2021