

Federführung:	Bauamt	Datum:	17.03.2020
Sachbearbeiter:	Sonja Widmann	AZ:	621.41:Schöckinger Weg

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	31.03.2020	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage
Bebauungsplan "Schöckinger Weg"
- Vorstellung städtebaulicher Entwurf
- weitere Beauftragungen

Sachverhalt:

Im Dezember 2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für das Baugebiet „Schöckinger Weg“ gefasst und die Abgrenzung des Geltungsbereichs definiert. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 29.710 m². Gleichzeitig wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b i.V. m § 13a BauGB aufgestellt werden soll. Dies bedeutet, dass der Satzungsbeschluss spätestens bis zum 31.12.2021 erfolgen muss.

Das Büro mquadrat hat für das Gebiet einen städtebaulichen Entwurf entwickelt, der in der Anlage 1 dargestellt ist. Die vorgeschlagene Erschließung ermöglicht bei Bedarf eine abschnittsweise Realisierung. Durch die Straßenführung können künftig Geschwindigkeitsüberschreitungen verringert werden. Entlang der durchgängigen Wohnstraße ist auf einer Seite ein Gehweg vorgesehen. An zwei zentralen Stellen im Gebiet werden öffentliche Stellplätze angeordnet.

Direkt im Anschluss an die bestehende Bebauung im Westen und Süden sind kleinere Wohneinheiten (Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser) angedacht. An der östlichen Gebietsgrenze sind mit einem gewissen Abstand durch eine Grünfläche größere Wohneinheiten mit drei- bzw. vier Geschossen plus Dach möglich. In der Isometrie sind bereits erste gestalterische Überlegungen zur Dachform dargestellt. So wird eine Mischung aus Satteldächern im südwestlichen Bereich und begrünte Fachdächer im nordöstlichen Bereich vorgeschlagen.

Die zwei mittleren Wohnquartiere ermöglichen unterschiedliche Grundstücksaufteilungen und Gebäudegrößen.

Der vorliegende Entwurf geht von ca. 81 Wohneinheiten bzw. ca. 169 Einwohnern (ca. 70 EW/ha Bbl) aus. Damit sind die Vorgaben der Region mit mindestens 55 EW/ha Bbl eingehalten. Durch die Gebietsentwicklung werden sich bei den genannten 169 Einwohnern ca. 450 Fahrten pro Tag ergeben (Anlage 2), die sich auf die angrenzenden Straßen Maria-Montesori-Straße, Max-Eyth-Straße, Theodor-Heuss-Straße und Alte Schöckinger Straße verteilen werden, so dass sich für die einzelnen betroffenen Straßen nur eine geringe Verkehrszunahme ergibt.

Zum Schutz vor Starkregen werden an der östlichen Gebietsgrenze Retentionsflächen vorgesehen.

Im Gebiet ist die Entwicklung von energetischen Quartierskonzepten denkbar. Hierfür ist eine KfW-Förderung grundsätzlich möglich, jedoch nur wenn mindesten 20% der Bestandsgebäude mit einbezogen werden.

Da der Satzungsbeschluss bis spätestens 31.12.2021 erfolgen muss sind weitere Beauftragungen zur B-Planerstellung und Vorbereitung des Umlegungsverfahrens erforderlich. Hierzu liegt ein Angebot vom Büro mquadrat, Bad Boll, vor (Anlage 3). In einem ersten Schritt ist die Projektbegleitung zu beauftragen. Hierbei werden u.a. verschiedene Modelle zur Baulandumlegung sowie die finanziellen Auswirkungen für die Eigentümer und Auftraggeber geprüft. Des Weiteren werden die projektrelevanten Gesamtkosten und die Auswirkungen der Gebietsentwicklung für andere Betroffenen ermittelt. Im Anschluss muss die Bodenordnung durch ein amtliches Umlegungsverfahren auf der Basis freiwilliger Vereinbarungen erfolgen.

Das Honorar für die Projektbegleitung beträgt 0,75 €/m² Bruttobauland. Das Bruttobauland entspricht ungefähr 2,7 ha, dadurch ergibt sich ein Honorar von 20.250 € netto zzgl. MwSt. Für die Bodenordnung fällt ein Honorar in Höhe von 1,50 €/m² Bruttobauland, bzw. 40.500 € netto zzgl. MwSt an.

Zu einem späteren Zeitpunkt wird dann die Beauftragung der Erschließungsträgerschaft für die Erstellung eines städtebaulichen Vertrags und der Kostentragungsvereinbarungen mit den Grundstückseigentümern erfolgen. D.h. die bislang aufgelaufenen Planungskosten werden auf die Grundstückseigentümer entsprechend der Größe der Grundstücke umgelegt. Im Leitungspaket enthalten sind ebenfalls die Vorbereitungen für die Erschließungsmaßnahme, von den vorbereitenden Maßnahmen bis zur Abnahme einschließlich der Zeit- und Kostenüberwachung.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Beauftragung des Büros mquadrat aus Bad Boll mit den Leistungen der Projektbegleitung und Bodenordnung, wie oben beschrieben, zu.

Finanzierung:

Die Finanzierung erfolgt über das Produktsachkonto 51100000 4291001, sächlicher Aufwand Bauleitplanung.

Letzte Beratung:

209/2019 am 17.12.2019, 069/2019 am 30.04.2019, 056/2019 am 09.04.2019, 037/2019 am 26.02.2019, 005/2019 am 29.01.2019, 188/2018 am 13.11.2018, 183/2018 am 13.11.2018, 169/2018 am 02.10.2018

Anlagenverzeichnis:

1. Städtebaulicher Entwurf, Büro mquadrat, Stand März 2020
2. Verkehrsprognose Baugebiet Schöckinger Weg, Stand März 2020
3. Leistungs- und Honorarangebot, Büro mquadrat, Stand März 2020 (nichtöffentlich)