

Federführung:	Bauamt	Datum:	09.05.2022
Sachbearbeiter:	Tobias Adolph	AZ:	621.41:Erweiterung Vogelgebiet/10

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	17.05.2022	öffentlich	Vorberatung

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan "Erweiterung Vogelgebiet" - Vorberatung des Planentwurfs

Sachverhalt:

Der Gemeinderat fasste in seiner Sitzung am 6. Oktober 2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Erweiterung Vogelgebiet“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Bereits die umfangreichen Vorbesprechungen zum Bauantrag Heimerdinger Str. 29, 31 und 33 („Lerchenbogen“) hatten gezeigt, dass das Gebiet des alten Ortsbauplans „Heimerdinger Weg“ aus dem Jahr 1933 einer qualifizierten Überplanung bedarf. Festgesetzt wurde jedoch zunächst nur der Geltungsbereich. Bislang gingen seitens der Grundstückseigentümer oder von Gebietsangrenzern leider keine Anregungen ein.

Das Büro ARP aus Stuttgart hat zwischenzeitlich einen städtebaulichen Entwurf mit zwei Varianten erstellt. Gegenübergestellt werden hierbei eine „verdichtete“ Bebauung und eine „aufgelockerte“. Die Schnitte stellen einer dreigeschossigen Bebauung ein zusätzliches viertes, jedoch zurückgesetztes Dachvollgeschoss gegenüber. – Das Konzept dient als Diskussionsgrundlage, weshalb noch kein detaillierter Textteil erarbeitet wurde.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,4 Hektar. Prägend für das Gebiet ist die Heimerdinger Straße, als Landesstraße L1140, sowie die Gemeinschaftshalle mit angeschlossenem Grundschul-, Hort- und Kindertagesstättengelände. Das Plangebiet umfasst ebenfalls den bereits im Bau befindlichen Wohngebäudekomplex „Lerchenbogen“ im südöstlichen Kurvenbereich. Im Fortgang stellt sich diesbezüglich die Frage, ob der Baukörper weiterhin als Solitär betrachtet wird, oder ob zumindest die Geschosshöhen und die Baudichte als neuer „Standard“ aufgenommen werden.

Der Geltungsbereich wird umschlossen von lockerer Einfamilienhausbebauung im Norden, Reihenhäusern im Osten sowie einer sehr verdichteten, aber höchstens zweigeschossigen Mehrfamilien- und Reihenhausbauung im Süden. Im westlichen und östlichen Plangebiet sind zudem die Flächen zweier landwirtschaftlicher Höfe in das Konzept einzubeziehen. Da im Norden des Plangebiets bereits Einfamilienhäuser errichtet wurden und die Flurstücke hierfür optimal proportioniert sind, soll dieses Konzept unverändert übernommen werden. Insbesondere entlang der Heimerdinger Straße sollte jedoch eine Verdichtung angestrebt werden, um die Flächen optimal zu nutzen und zugleich eine Lärmabschirmung zu bewirken.

Eine besondere Herausforderung aus städte- und verkehrsplanerischer Sicht stellt die Kreuzung von Heimerdinger und Eberdinger Straße dar. Hier wird in Zukunft verstärkt mit Fußgängerverkehr zu rechnen sein, da sich der Fußgängerüberweg 145 m entfernt befindet.

Die Gebietserschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die bestehenden Verkehrswege. Die Finken- und die Lerchenstraße werden durch einen Weg für Fußgänger und Radfahrer verbunden. Für die „aufgelockerte“ Variante 2 müsste zur Erschließung mindestens eines Einfamilienhauses über eine separate Anbindung an bzw. die Verlängerung der Lerchenstraße nachgedacht werden.

Für das Parkraumkonzept wurde der Stellplatzschlüssel von 1,5 je Wohneinheit aus der Stellplatzsatzung zugrunde gelegt. Bei Mehrfamilienhäusern ist deshalb eine Tiefgarage vorzusehen, bei Einfamilienhäusern kann der Nachweis von 2 Stellplätzen ebenerdig erfolgen. Um den Parkierungsdruck auf den angrenzenden Anliegerstraßen zu reduzieren, könnten entlang der Heimerdinger Straße und am zentral gelegenen Wendehammer insgesamt 13 öffentliche Stellplätze entstehen.

Ein zentraler Gedanke beider Varianten ist, den Kurvenbereich südlich gegenüber der Gemeinschaftshalle von Bebauung frei zu halten. Diese Aufweitung des öffentlichen Raumes betont den Platz vor der Gemeinschaftshalle als zentralen Ort der Begegnung. Denkbar wäre auch, den Almenno-San-Bartolomeo-Platz auf die vorgesehene Grünanlage zu erweitern.

Die Variante 1 ermöglicht den Bau von 94 Wohneinheiten für etwa 197 Einwohner. Bei der „verdichteten“ Bebauung sind im Bereich der Mehrfamilienhäuser zentrale Grünflächen vorgesehen, die gärtnerisch und/oder als Spielplatz genutzt werden könnten. Die Variante 2 ließe rechnerisch den Bau von 86 Wohneinheiten für etwa 180 Bewohner zu. – Bei beiden Varianten sind im Norden Flachdächer vorgesehen, da diese eine optimierte Nutzung des Dachgeschosses, als auch einen ökologischen Ausgleich durch extensive Dachbegrünung ermöglichen.

Die beiden Varianten sollen nun zunächst als Diskussionsgrundlage für den Gemeinderat, aber auch als erneutes Gesprächsangebot an die Grundstückseigentümer dienen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat spricht sich für die Variante 1 des Planentwurfs aus und beauftragt die Verwaltung mit der Vorbereitung des Entwurfsbeschlusses.

Finanzierung:

Produkt 51.10.00 – Aufwendungen der Bauleitplanung

Letzte Beratung:

GR 06.10.2020, Vorlage Nr. 169/2020 (Aufstellungsbeschluss)

AUT 15.09.2020, Vorlage Nr. 147/2020 (Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss)

Anlagenverzeichnis:

Städtebaulicher Vorentwurf – Variante 1 und 2, Schnitte