

Erstellt durch Bauamt

Gemeinderat

öffentlich

Entscheidung

22.04.2021

Aufstellung Bebauungsplan "Im Stegle" in Hausen vor Wald

1.) Änderung Geltungsbereichsgröße

2.) Vorstellung eines städtebaulichen Entwurfs

Bisherige Beschlüsse im Gemeinderat / Ausschuss für Umwelt und Technik / Verwaltungsausschuss zum Thema am 19.11.2020.

Sachdarstellung:

1.) Änderung der Geltungsbereichsgröße

Aufgrund der großen Nachfrage nach Bauplätzen auch in den Ortsteilen ist es notwendig, die Voraussetzungen für eine weitere Entwicklung im Stadtteil Hausen vor Wald zu schaffen.

Im Zuge dessen hat der Stadtrat am 19.11.2020 einen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB gefasst und die BIT Ingenieure, Villingen, mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens beauftragt.

Vorgesehen ist die Durchführung eines Regelverfahrens einschl. der Erstellung einer Umweltprüfung samt Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß § 2a BauGB. Grundsätzlich ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Allerdings ist im Zuge des Verfahrens mittels eines Lärmschutzgutachtens zu prüfen, ob für Teile des Plangebiets aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzende Ortsdurchfahrt gemischte Nutzungsarten oder Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden müssen. Hierzu ist ein entsprechender Fachgutachter frühzeitig ins Verfahren einzubinden.

Mittlerweile hat der Eigentümer des Flurstücks 771/10 Verkaufsbereitschaft signalisiert, so dass diese Fläche ins Verfahren mit eingebracht werden kann und der Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend abgeändert werden muss (siehe Anlage).

Die Fläche des Geltungsbereiches erhöht sich im Zuge dessen von 17.643 qm auf 21.204 qm. Dadurch kann v.a. die Verkehrsführung im Gebiet durch die zusätzliche Möglichkeit einer Anbindung an die Ortsdurchfahrt erheblich verbessert werden. Die Änderung des Geltungsbereiches ist ortsüblich bekannt zu machen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplan, eine Fortschreibung dessen ist vom GVV parallel vorgesehen und die Ingenieurleistungen dazu bereits vergeben.

2.) Vorstellung eines städtebaulichen Entwurfs

Auf Basis des geänderten Flächenzuschnittes ist mittlerweile ein städtebaulicher Entwurf entwickelt worden. Dieser weist bei einer Gesamtnettobauplatzfläche von ca. 15.400 qm 30 Bauplätze aus.

Die mittlere Bauplatzgröße liegt dabei bei ca. 510 qm bei einer Schwankungsbreite zwischen 390 qm und 650 qm. Dadurch kann eine gute Ausnutzung der Ausgangsfläche erreicht werden. Mit der geplanten Bauplatzanzahl kann der Wohnbedarf in Hausen vor Wald langfristig gedeckt werden.

Gekennzeichnet ist der Entwurf von einem 10 m breiten Grüngürtel entlang der südlichen Plangrenze. Dieser dient v.a. dem ökologischen Ausgleich und der Ableitung eines bestehenden Entwässerungsgrabens und der Speicherung von Regenwasserabflüssen. Darüber hinaus entsteht Abstand zur Ortsdurchfahrt, was die Attraktivität der Baugrundstücke erhöht. Zur Fassung und Einbindung des Gebietes in die angrenzende Flur und Landschaft werden die Ortsränder an der Gebietsgrenze begrünt und können mit entsprechenden Pflanzkonzepten in die Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung einfließen.

Verkehrlich wird das Gebiet im vorliegenden Konzept durch eine Haupteerschließungsachse erschlossen, die durch eine zweimalige Einbindung in die Ortsdurchfahrt im Ring befahren werden kann. Das Gelände kann dadurch mit Müllfahrzeugen, Rettungsdiensten, Winterdienst, etc. optimal angedient und befahren werden. Im Zuge der Haupteerschließung ist ein fahrbahnbegleitender Gehweg einschließlich öffentlicher Stellplätze mit öffentlichen Baumstandorten geplant. Zur fußläufigen Erreichbarkeit der Ortsmitte ist der Gehweg entlang der Ortstraße zu ergänzen.

Im Zuge der weiteren Planungsschritte wird darüber hinaus eine Abstimmung mit dem Baulastträger der Landesstraße 171 herbeigeführt, ob am südlichen Gebietsanschluss eine Querungshilfe zur sicheren Erreichbarkeit des Radweges in Richtung Mundelfingen eingerichtet werden kann. Diese hätte zusätzlich geschwindigkeitsdämpfende Wirkungen auf den von auswärts nach Hausen vor Wald, einfahrenden Verkehr.

Die im Norden liegenden Baugrundstücke werden über kleine Stichstraßen ausgehend von der Hauptachse erschlossen, so dass hier verkehrlich eine extrem ruhige Wohnlage entstehen kann.

Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Stadtrat stimmt der Änderung des Geltungsbereiches zu.
- 2.) Der Stadtrat stimmt dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf zu und beauftragt die Verwaltung mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplanvorentwurfs. Zur Beurteilung und Berücksichtigung der Lärmimmissionen ist ein entsprechendes Fachbüro zu beauftragen.