



Erstellt durch Bauamt

Gemeinderat

öffentlich

Entscheidung

17.03.2022

Bebauungsplanverfahren "Im Stegle" in Hausen vor Wald - Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs

Bisherige Beschlüsse im Gemeinderat zum Thema am 19.11.2020 / 22.04.2021

a) Sachstand

Die Baulandentwicklung in Hausen vor Wald steht in den Startlöchern. Im aktuellen städtebaulichen Entwurf sind 25 Bauplätze dargestellt, die den Bedarf an Wohnraum über viele Jahre decken können. Insbesondere sollen junge Familien angesprochen werden. Dadurch kann Hausen vor Wald nachhaltig aufgewertet und das dörfliche Leben gestärkt werden, was als Meilenstein und entscheidendem Beitrag zur Standortsicherung und Attraktivierung des Stadtteils bezeichnet werden kann.

Vor Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens sind schon weitreichende Voruntersuchungen und Fachgutachten in hinreichender Tiefe abgearbeitet worden, um sich möglichst Gewissheit für einen reibungslosen Ablauf der Bauleitplanung zu verschaffen.

Im Zuge dessen liegt bereits ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, eine schalltechnische Untersuchung und eine archäologische Sondierung vor. Die daraus abgeleiteten Erkenntnisse fließen in die aktuellen Planüberlegungen ein und sollen frühzeitig die Weichen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung stellen.

Im Vordergrund stehen dabei ganz wesentlich neben einer größtmöglichen Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft eine weitreichende Reduzierung schädlicher Lärmimmissionen durch aktive Vorsorgemaßnahmen.

Im Folgenden werden die Inhalte der Fachgutachten und deren Auswirkung auf die Planung kurz angerissen:

1. Artenschutzrechtliche Voruntersuchung:

Im Zuge der Standortalternativenprüfung 2020 wurden bereits einige Kartierungsbegehungen im Gebiet vorgenommen, um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die Biodiversität und die weiteren einschlägigen Schutzgüter beurteilen zu können. Vom Gutachter wurden damals die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter nur als wenig bis teilweise erheblich eingeschätzt, so dass das „Stegle“ im Ranking den ersten Platz eingenommen hat. Grundsätzlich gilt es aber die Umweltbelange in der im Bebauungsplanverfahren zu erbringenden Umweltprüfung fort zu schreiben, zu verifizieren und in die Grünordnungsplanung einfließen zu lassen.

2. Lärmgutachten (Quelle: Fa. Heine & Jud):

Auf Basis einer aktuellen Verkehrszählung hat der Lärmgutachter die Immissionen auf das Plangebiet ermittelt. Im Ergebnis kann dabei festgehalten werden, dass die Lärmpegel für eine mögliche Gebäudereihe direkt an der Landesstraße v.a. im Nachtzeitraum um bis zu 9 dB überschritten sind, so dass daraus resultierend aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Aus städtebaulicher Sicht ist der Bau einer Lärmschutzwand nicht zielführend, so dass im neuen Bebauungskonzept ein Lärmschutzwall in Erdbauweise entlang der L 171 eingeplant ist. Dieser weist eine Länge von ca. 170 m bei einer Höhe von 4,0 m auf. Durch das Erdbauwerk kann das gesamte Aushubmaterial aus der Erschließung im Bauwerk verwertet und durch die Einbeziehung des vergrößerten Grüngürtels in die ökologische Ausgleichsplanung können Eingriffe in Natur und Landschaft zumindest teilweise kompensiert werden.

3. Archäologische Belange:

Die geplanten Bauflächen überschneiden sich in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt (LAD) mit einem archäologischen Kulturdenkmal gem. § 2DSchG. Es handelt sich hierbei um einen römischen Gutshof und einen frühmittelalterlichen Bestattungsort. Ein römisches Gebäude wurde bereits 1833 etwa 400 m nordwestlich des Baugebiets „Im Stegle“ freigelegt. Im Zuge dieser Ausgrabungen wurden frühmittelalterliche Bestattungen dokumentiert. Weder das Ausmaß des Gutshofes, die Lage der Neben- und Wirtschaftsgebäude, noch die Abgrenzungen Bestattungsortes konnten erfasst werden, so dass im Vorfeld der weiteren Planüberlegungen Sondagegrabungen zur Sicherstellung möglicher archäologischer Funde notwendig wurden. Die Sondierungen wurden im November letzten Jahres durchgeführt. Es ergab sich kein Befund, so dass das LAD mittlerweile bestätigt hat, dass der weiteren Planung keine archäologischen Belange entgegenstehen.

b) Variante zum städtebaulichen Entwurf

Auf Basis der Erkenntnisse aus dem Lärmgutachten und der daraus resultierenden Realisierung eines Lärmschutzwalls ist mittlerweile eine Variante eines städtebaulichen Entwurfs entwickelt worden. Dieser weist bei einer Gesamtnettobauplatzfläche von ca. 12.300 qm 25 Bauplätze aus. Die mittlere Bauplatzgröße liegt dabei bei ca. 500 qm bei einer Schwankungsbreite zwischen 400 qm und 600 qm. Dadurch kann eine gute Ausnutzung der Ausgangsfläche erreicht werden. Mit der geplanten Bauplatzanzahl kann der Wohnbedarf in Häusern vor Wald langfristig gedeckt werden.

Gekennzeichnet ist der Entwurf von einem bis zu 30 m breiten Grüngürtel entlang der südlichen Plangrenze. Dieser dient neben der Unterbringung des Lärmschutzwalls 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 Haupteinrichtungsschließungssachse erschlossen, die am westlichen Gebietsrand in einer Wendeplatte endet. Auf eine zweite Anbindung an die Ortsstraße wird in dieser Variante verzichtet. Das Gelände kann durch eine entsprechende Bemessung des Verkehrsraums mit Müllfahrzeugen, Rettungsdiensten, Winterdienst, etc. weiterhin optimal angedient und befahren werden. Im Zuge der Haupteinrichtungsschließung ist ein fahrbahnbegleitendes Gehweg einschließlich öffentlicher Stellplätze mit öffentlichen Baumstandorten geplant.

Um östlich und westlich des jetzigen Plangebietes weitere Flächen erschließen zu können,

wird die Erschließungsstraße jeweils bis zur Geltungsbereichsgrenze fortgeführt.

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

Anlagen:

1. Städtebaulicher Entwurf Variante 2
2. Zwischenbericht Schalltechnische Untersuchung

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf zu und beauftragt die Verwaltung mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplanvorentwurfs.