

## **Sitzungsvorlage**

Nummer: 82/2014 ö  
TOP: 9 ö  
Sitzung am : 28.07.2014  
Bearbeiter: Frau Dörner

## **Gemeinderat**

### **Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Oberen Straße“ Änderungsbeschluss Feststellung des Änderungsentwurfes Beschluss über die öffentliche Auslegung**

- Anlagen:
- Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Oberen Straße“
  - Städtebaulicher Entwurf Büro Zoll
  - Rahmenplan 1999
  - Aktuelles Foto (Straßenbreite)

#### **I. Antrag**

1. Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan „Nördlich der Oberen Straße“ gem. § 13a BauGB zu ändern.
2. Dem Änderungsentwurf des Bebauungsplanes „Nördlich der Oberen Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB anzuhören.

#### **II. Begründung**

##### 1.) Vorgeschichte (für die neugewählten Mitglieder):

Im Dezember 2012 konnte die Immobilie Raichle (Kirchheimer Straße 33) durch die Gemeinde erworben werden. Die Überplanung des kompletten Areals ist somit möglich. Aus diesem Grund wurde Anfang 2013 das Büro Zoll beauftragt, den städtebaulichen Rahmen für eine mögliche Bebauung (auf Basis des Rahmenplans 1999) zu entwickeln. Der Städtebauliche Rahmenplan 1999 brachte die Erkenntnis, dass das betreffende Areal aufgrund seiner Größe von rd. 36 a eine Innenerschließung durch eine Stichstraße verträgt und dass trotzdem im Kern des Quartiers noch eine ausreichend große und wichtige Grünzone entstehen kann. Der Rahmenplan schlug vor, neben einem Mehrfamilienhaus entlang der Kirchheimer Straße ca. 6 Einfamilienhäuser im Inneren auszuweisen. Der Rahmenplan ist als Anlage beigefügt.

Die aktuelle Analyse des innerstädtischen Wohnungsmarktes, auch in Dettingen, macht deutlich, dass im Zentrum überwiegend barrierefreie Wohnungen nachgefragt werden. Im Gegensatz zu früheren Überlegungen ist heute städtebaulich und soziologisch unstrittig, dass man für größere Wohnanlagen eine ausgewogene Bewohnerstruktur im Sinne des Mehrgenerationen-Wohnens anstreben sollte, damit die Integration in ein bestehendes Quartier gelingen kann. Dies betrifft sowohl Größe, Ausstattung und Grundrissgestaltung der Wohnungen, als auch die Schaffung von Gemeinschaftsräumen innerhalb der Anlage mit sozialen Angeboten zur Begegnung, zum Treff und bestenfalls mit Hilfsangeboten verschiedener Art. Dieser Gedanke spiegelt sich auch deutlich im Städtebaulichen Entwurf des Büros Zoll (siehe Anlage) wider.

Die Ausformung der vom Büro Zoll geplanten Baukörper nimmt Bezug auf die örtliche Situation. Das Gebäude entlang der Kirchheimer Straße wird als Satteldachgebäude (Traufhöhe ca. 8 m, Firsthöhe ca. 12,9 m) angedacht. Das Gebäude weist Merkmale in Länge und Höhe auf, die entlang der Kirchheimer Straße anzutreffen sind und aus städtebaulicher Sicht in den Straßenverlauf passen.

Der Geländeverlauf des Grundstücks erhöht sich im Verlauf in Richtung Westen um ca. 2,50 m (Höhe an der Kirchheimer Straße 351,00; Höhe im hinteren Grundstücksbereich 353,00). Aus diesem Grund wurden vom Büro Zoll im hinteren Bereich (Innenbereich) zwei Flachdachgebäude (2 Vollgeschosse mit zurückgesetztem Staffelgeschoss) als städtebaulich verträglich eingestuft. So kann eine entstehende Überhöhung der Baukörper vermieden werden.

Durch die geplante Stellung der Gebäude und die Tatsache, dass für die Parkierung eine Tiefgarage vorgesehen ist, ermöglicht der städtebauliche Entwurf einen attraktiven Innenbereich, der durch die im Rahmenplan aufgezeigten 6 Einfamilienhäuser (Erschließung über Stichstraße in den Innenbereich) nicht hätte erzielt werden können. Im Innenbereich entsteht trotz der Bebauung ein grüner Freiraum für alle Generationen zwischen den angedachten Baukörpern.

## 2.) Inhalte und Beschluss der Beratung im Gemeinderat am 24.02.2014:

In der Sitzung des Gemeinderates am 24.02.2014 wurde dem Gremium das städtebauliche Rahmenkonzept des Büros Zoll sowie der Bebauungsvorschlag der Wohnbau Birkenmaier vorgestellt.

Ein Protokollauszug der nichtöffentlichen Beratung kann bei Bedarf jederzeit bei Frau Dörner angefordert werden.

Nach ausführlicher Diskussion wurden folgende Anträge zur Abstimmung gestellt:

- Das Satteldachgebäude entlang der Kirchheimer Straße soll baulich gegliedert werden.  
Der Antrag wird abgelehnt.
- Die beiden Gebäude im hinteren Grundstücksteil sollen als Satteldachgebäude ausgeführt werden.  
Der Antrag wird abgelehnt.
- Bei den Flachdachgebäuden im hinteren Grundstücksteil soll die Staffelung des 3. Geschosses umlaufend erfolgen.  
Der Antrag wird abgelehnt.
- Das Staffelgeschoss der Flachdachgebäude soll sich vom restlichen Gebäude in Bezug auf Farbe und Material unterscheiden (Materialzäsur).  
Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

- Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Bauträger eine Vereinbarung über eine verbindliche Quotierung beim Verkauf der Wohnungen hinsichtlich Generationen- bzw. Altersmischung zu treffen.  
Der Antrag wird abgelehnt.
- Der Gemeinderat stimmt dem Städtebaulichen Rahmenkonzept des Büros Zoll sowie dem Bebauungsvorschlag der Wohnbau Birkenmaier zu.  
Dem Antrag wird zugestimmt.
- Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis des Städtebaulichen Rahmenkonzepts des Büros Zoll eine quartiersbezogene Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen.  
Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

*Information für den Gemeinderat: Die Bürgerinformationsveranstaltung fand am 10.04.2014 im Gemeindehaus im Pfarrgarten statt.*

- Im Anschluss an die Bürgerinformationsveranstaltung wird die Verwaltung beauftragt, die Bebauungsplanänderung „Nördlich der Oberen Straße“ vorzubereiten.  
Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

Aufgrund der Anregungen im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung und zahlreicher persönlicher Gespräche mit Anwohnern im Quartier wurde ein Änderungsentwurf für den Bebauungsplan „Nördlich der Oberen Straße“ ausgearbeitet.

### 3.) Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Oberen Straße“:

Wesentlicher Inhalt der Bebauungsplanänderung ist eine Anpassung der Festsetzungen im Bereich der Flurstücke Nr. 114, 115/1, 115/2 und 115/3, um hier eine Neubebauung zu ermöglichen. Hier sollen drei Gebäude errichtet werden, die durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden sind. Entlang der Kirchheimer Straße soll mit dem Dach des geplanten Gebäudes die Dachneigung der benachbarten Bebauung aufgenommen werden. Im Blockinnenbereich werden niedrigere Baukörper mit Flachdach vorgesehen. Als Bezugshöhe für die maximale Höhenentwicklung der geplanten Gebäude werden Erdgeschossfußbodenhöhen angegeben.

Im nördlichen Teil des Blockinnenbereichs wird die überbaubare Fläche bis zur festgesetzten gärtnerisch zu gestaltenden Fläche erweitert. Im Bereich des Flurstücks Nr. 113 wird die überbaubare Fläche nach Westen erweitert.

Zur Erhaltung des Gebietscharakters werden alle weiteren Festsetzungen aus den oben genannten Rechtsvorläufern übernommen.

### 4.) Straßenbreiten und Parkierung im Bereich zwischen Mittlere und Obere Straße:

Im Moment weist die Kirchheimer Straße im Bereich zwischen Mittlere und Obere Straße eine Straßenbreite von 7,50 m auf (5,50 m reine Fahrbahn, 2 m ausgewiesene Parkplätze entlang der Kirchheimer Straße). In der Anlage ist ein aktuelles Bild mit parkenden Autos beigefügt.

Die zukünftige Straßenausbauplanung in diesem Bereich sieht eine Straßenbreite von 6,50 m vor. Somit ist die Fahrbahn nach dem Ausbau 1 m breiter und die Situation verbessert sich gegenüber jetzt (wenn entlang der Kirchheimer Straße geparkt wird). Die im Entwurf des Bebauungsplans dargestellten Parkplätze vor dem Areal Kirchheimer Straße 27-33 sind auf diese zukünftige Straßenbreite bereits abgestimmt (Restbreite der Straße 6,50 m).

### III. Kosten / Finanzierung

Entfällt.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
GR	24.02.2014	1 nö	23/2014 nö