

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/065/2016	Az.: 621.41
Datum der Sitzung 07.02.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Bebauungsplanverfahren "Hanfäcker" in Rettersburg

Der städtebauliche Entwurf für das Baugebiet "Hanfäcker" in Rettersburg wurde nach umfangreichen Abstimmungsgesprächen zwischen den beauftragten Planern (Stadtplaner, Ingenieurbüro Riker + Rebmann und Landschaftsarchitekt Blank) und der Verwaltung sowie einzelnen Trägern öffentlicher Belange von der Architektenpartnerschaft ARP zwischenzeitlich fertiggestellt. Dieser Entwurf soll als Grundlage für die Aufstellung des späteren Bebauungsplanes dienen.

Alle am städtebaulichen Entwurf beteiligten Personen werden in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses anwesend sein und dem Gremium das ausgearbeitete Planungskonzept vorstellen.

Rahmenbedingungen

Der Standort der geplanten Wohnbaufläche Hanfäcker besitzt günstige Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes:

Leistungsfähiger Verkehrsanschluss

Mit der K1915 im Westen des Plangebietes, ist ein leistungsfähiger Verkehrsanschluss vorhanden. Durch einen neuen Kreisverkehr können die vorhandenen Verkehrsbezüge und die neue Gebietszufahrt, einschließlich des Fuß-/Radverkehrs, sicher und übersichtlich in ein Gesamtkonzept integriert werden.

Neben einem gestalteten nördlichen Ortseingang von Rettersburg wird durch den Kreisel eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Kreisstraße erreicht.

Günstige Bedingungen für Niederschlagswasserbeseitigung

Mit dem Rohr- und Hofwiesenbach (Buchenbach) im Osten des Plangebietes besteht die Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser auf kurzem Wege gedrosselt in die Vorflut einzuleiten.

Städtebauliche Einbindung

Mit dem Neubaugebiet entsteht ein neuer nördlicher Ortsrand von Rettersburg. Hierbei kann die bisher isoliert liegende „Splittersiedlung“ am Zwölfbeetweg in den Ortsbereich integriert werden.

Große, zusammenhängende Baufläche

Die größere, zusammenhängende Baufläche in günstiger topografischer Lage ermöglicht neben einer wirtschaftlichen Erschließung die Planung einer ins Gebiet integrierten Kindertageseinrichtung. Daneben kann eine Mischung unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsformen, vom freistehenden Einfamilienhaus bis zur seniorengerechten Mietwohnung im Mehrfamilienhaus, angeboten werden.

Bebauung

Das neue Wohngebiet gliedert sich in ein nördliches und südliches, separat erschlossenes Baufeld. Innerhalb der Baufelder wird eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser) angeboten, sodass Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse und Wünsche, insbesondere auch für Familien und Senioren, entstehen kann. Die Geschossigkeit variiert je nach Wohnform und Lage im Gebiet zwischen zwei und drei Vollgeschossen. Eine Kindertageseinrichtung am Gebietseingang mit vorgelagertem Quartiersplatz bildet den Gebietsmittelpunkt und trägt zur Gebietsidentität bei.

Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Kelterstraße (K1915) und soll durch die Herstellung eines Kreisverkehrsplatzes erfolgen. Ausgehend vom geplanten Kreisverkehr an der K1915 erfolgt die Zufahrt an zentraler Stelle ins Gebiet. Die innere Erschließung für den nördlichen und südlichen Bauabschnitt erfolgt ohne Sackgassen über Straßenschleifen. Neben einer guten Orientierung ist auch eine problemlose Ver- und Entsorgung gewährleistet. Die öffentlichen Stellplätze sind entlang der zentralen Erschließungsachse angeordnet. Der geplante Quartiersplatz sowie die im Gebiet als Mischverkehrsfläche vorgesehenen Straßen bilden neben ihrer Erschließungsfunktion attraktive öffentliche Räume für die Bewohner.

Die bestehenden Anliegerstraßen im Norden (Zwölfbeetweg) und Süden (Hanfackerweg/Hofwiesenstraße) werden nicht für die Erschließung des Neubaugebietes herangezogen, sodass hier keine Mehrbelastung durch Fremdverkehr erfolgt. Im Zuge der Planung für den Kreisverkehr werden Lärmschutzmaßnahmen für die Bestandsbebauung und Neuplanung vorge-

sehen.

Die vorhandenen Fuß-/Radwegeverbindungen werden in ein Gesamtkonzept integriert. Durch das Neubaugebiet entsteht eine neue Fuß-/Radwegeverbindung zwischen dem Ortskern Rettersburg und der Verbindung entlang der K1915 bzw. ein Lückenschluss zwischen den Teilorten Öschelbronn und Rettersburg.

Die Entwässerung des Baugebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Das Oberflächenwasser soll in diesem Zusammenhang in ein östlich des Plangebiets vorgesehenes Retentionsbecken abgeleitet und anschließend gedrosselt in den Hof- und Rohrwiesenbach abgeführt werden. Die betreffenden Flächen für diese Anlage befinden sich jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Freiraumkonzept/ Ökologie

Die Bedeutung der zentralen Erschließungsachse/Gebietszufahrt soll durch die dort geplante bauliche Sondernutzung „Kinderhaus“ mit Quartiersplatz gestärkt werden. Zusammen mit den begrünten Straßenräumen (straßenbegleitende Baumpflanzungen) entsteht damit ein Grün- und Freiraumnetz, das eine optimale Durchlüftung sichert, Siedlung und Landschaft miteinander verbindet und im Gebietsinnern ein qualitätsvolles Wohnumfeld schafft. Für Flachdächer über den obersten Geschossen bei Mehrfamilienhäusern ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Diese dient der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus. Die Begrünung der privaten Baugrundstücke wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus und trägt zum geplanten durchgrüneten Charakter des Wohngebietes bei. Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Das Plangebiet greift im Nordosten in das Landschaftsschutzgebiet 1.19.008 (Buchenbach-, Brunnbächle-, Steinach- und Zipfelbachtal mit angrenzenden Hängen sowie Bürger Höhe) ein. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Rems-Murr kann aufgrund der geringen Flächengröße des Eingriffes eine Befreiung in Aussicht gestellt werden. Eine entsprechende Antragstellung wird vorbereitet.

Am nördlichen Gebietsrand wird als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet ein „grüner Ortsrand“ mit entsprechender Bepflanzung entwickelt. Die freie Landschaft wird auf diese Weise mit dem neuen Wohngebiet verzahnt.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung als Wohnbaufläche (Planung) und gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) des Baugesetzbuchs als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) dargestellt. Der Gemeinderat hat vor diesem Hintergrund in seiner öffentlichen Sitzung am 13.12.2016 die Einleitung eines FNP-Änderungsverfahrens beschlossen. Der Bebauungsplan „Hanfäcker“ soll gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 des Baugesetzbuchs aufgestellt werden.

Für die neuen Straßen im Baugebiet ist noch eine namentliche Benennung vorzunehmen. In Rettersburg führen alle Straßen und Wege eine Gewässer- oder Gewannbezeichnung als Namen. Die Verwaltung hat in den städtebaulichen Entwurf folgende Bezeichnungen als Vorschlag übernommen:

- Haupterschließung "Steinäckerstraße"
- südlicher Ring "Bühläckerstraße"
- nördlicher Ring "Holzwiesenstraße"
- Wohnweg 3 (Verlängerung "Holzwiesenstraße" im südöstlichen Bereich) "Heutalweg".

Das Gremium kann diese Auswahl gerne noch anpassen. Eine Aufstellung der Gewanne ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird vorgeschlagen, dem Gemeinderat die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu empfehlen.

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 1. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf der Architektenpartnerschaft ARP, Stuttgart, zu und empfiehlt dem Gemeinderat das förmliche Bebauungsplanverfahren einzuleiten.**
- 2. Der Bau- und Umweltausschuss bestimmt die Namen der neuen Straßen im Baugebiet.**

Verteiler:

- 1 x Bebauungsplanordner
- 1 x Architektenpartnerschaft ARP
- 1 x Landschaftsarchitekturbüro Blank
- 1 x Ingenieurbüro Riker + Rebmann