Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4673 "Worzeldorf Ortsrand" für ein Gebiet nördlich An der Radrunde
Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Worzeldorf und ist derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Mobilisierung dieser Bauflächenpotenziale um die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen. Mit der Realisierung des Baugebiets soll zudem der Ortsteil Worzeldorf in seiner Struktur gestärkt und einer Überalterung entgegengewirkt werden. Auf einer im Stadtgebiet für Wohnbebauung geeigneten Fläche wird Baurecht geschaffen, das insbesondere Familien zugutekommt. Um einen möglichen Bedarf an Kindergartenplätzen, der sich aus der Entwicklung des Gebiets sowie aus der umgebenden Bestandsbebauung abzudecken, wird im Südwesten des Plangebiets eine Fläche für eine 2-gruppige Kindertagesstätte vorgesehen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag soll sichergestellt werden, dass das neu geschaffene Baurecht zeitnah umgesetzt wird.

Planung

Das Planungskonzept wurde durch das vom Investor beauftragte Planungsbüro in Rücksprache mit der Stadtverwaltung erarbeitet. Es sieht eine Abrundung des Ortsteils Worzeldorf auf ca. 1,43 ha mit sieben Gebäudekubaturen mit ca. 133 Wohneinheiten und einer 2-gruppigen Kindertagesstätte vor. Die geplanten Gebäude sind je mit vier Vollgeschossen ausgebildet, zwei der geplanten Gebäude haben ein weiteres Staffelgeschoss. Alle werden mit Flachdächern ausgebildet.

Zusätzlich soll durch die Planung die Ausbildung eines neuen Ortsrands mit großzügiger Eingrünung sowie öffentlicher Spielplatzflächen ermöglicht werden. Das Gebiet ist an eine von Süd nach Nord verlaufende private Erschließung verkehrlich angebunden. Interne Wegeverbindungen sorgen für eine Durchlässigkeit des Gebiets für Zufußgehende, Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrer und spielende Kinder. Darüber hinaus wird durch die Erschließung die Möglichkeit eröffnet, die nördlich angrenzende – im FNP als Sportfläche dargestellte Fläche – zu erschließen.

Städtebauliche Eckdaten

Folgende städtebaulichen Eckdaten sollen den weiteren Planungen zugrunde gelegt werden:

Grundfläche Wohngebäude (m ²)	ca. 3.700
Bruttogeschossfl. Wohngebäude (m ²)	ca. 13.300
Bruttogeschossfläche Kita (m ²) 2 Gruppen	ca.550
Wohneinheiten	144
Davon geförderte Wohnungseinheiten	ca. 40
öffentlich nutzbare Grünflächen (m ²)	ca. 4.400
davon öffentliche Spielflächen (m ²)	ca. 1.000

Mobilitätskonzept

Die innere Erschließung ist autofrei geplant und damit auf Zufußgehende und Fahrradfahrende ausgerichtet. Parkplätze für Kfz werden in einer Tiefgarage geplant, so dass Platz- und Verkehrskonflikte vermieden werden. Oberirdisch werden nur Stellplätze für Fahrräder angeboten.

Innerhalb der Ortsrandeingrünung wird ein Weg vorgesehen, welcher zur Pflege des Ortsrandes genutzt werden kann, aber auch als attraktive Wegeverbindung im Grünen zwischen der Straße „An der Radrunde“ und dem nördlich gelegenen Spielplatz dient. Nach Osten soll nach Möglichkeit eine fuß- und radläufige Anbindung an das bestehende Wohnquartier vorgesehen werden. Diese Machbarkeit ist, insbesondere hinsichtlich der Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Bestandsbereich, im weiteren Verfahren zu klären. Entlang der Straße „An der Radrunde“ verläuft südlich ein Radweg, welcher nach Westen in den Ortsteil HERSPERSDORF führt. In ca. 100 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Habermannstraße“, welche von den Linien 51 und 52 bedient wird.

Klimabaukasten

Der städtebauliche Entwurf ist energetisch optimiert. Die Energieversorgung ist durch PV-Anlagen möglich. Die Versorgung mit Fernwärme wird im weiteren Verfahren untersucht.

Das Gebiet und der Straßenraum (insb. in Nord-Süd-Richtung parallel zur Kaltluftschneise) wird mit Bäumen bepflanzt um das Gebiet zu begrünen, zu beschatten und zu kühlen. Dies dient auch der CO₂-Speicherung.

Die Dächer werden teilweise begrünt und dienen damit auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Eine Gefährdung durch Überschwemmungen ist nicht gegeben.

Weitere Planung

Folgende Aspekte der Planung sollen im Folgenden weiter beachtet werden:

- fußläufige Verknüpfung mit benachbarten Quartieren
- Standortwahl des öffentlichen Spielplatzes (hier die Zugänglichkeit der umliegenden Gebiete)
- Ausbildung Quartiersplatz
- Qualität der Ortseingrünung
- Regenwasserbewirtschaftung
- Multicodierung von Plätzen
- E-Mobilität
- ÖPNV-Anbindung
- Einhaltung der Orientierungswerte GRZ, GFZ

Kosten

Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen, in dem Regelungen zur Übernahme von Folgekosten getroffen werden. Die Grundzustimmungserklärung wurde unterschrieben.

Zeitliche Umsetzung

Nach der Einleitung des Bebauungsplans und dem Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Fazit

Das Bebauungsplan-Verfahren soll eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen werden. Auf die beigefügte Tabelle zur Abwägung wird verwiesen.