

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 4663 "Siegeldorfer Straße"
für ein Gebiet südlich der Neustädter Straße, westlich und nördlich der Siegeldorfer
Straße und östlich der Langenzenner Straße**

Einleitung und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Das Planungsgebiet umfasst eine Größe von ca. 2,03 ha und befindet sich im westlichen Stadtteil Leyh. Das bisher gewerblich genutzte Areal soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im wirklichen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet war in der Vergangenheit durch verschiedene gewerbliche Nutzungen (insbesondere Autohaus, Werkstätten, Logistik, Ersatzteilhandel) geprägt und liegt inzwischen vollständig brach. Diese ehemalige Gewerbefläche soll nun wieder nutzbar gemacht werden und ein Wohnquartier mit ergänzenden Nutzungen in mittlerer Dichte und wohnortnahen Spiel- und Grünflächen entwickelt werden. Mit der Entwicklung von Wohnen soll insbesondere der weiter anhaltenden, großen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet nachgekommen werden.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag soll sichergestellt werden, dass das neu geschaffene Baurecht zeitnah umgesetzt wird.

Planung

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die städtebauliche Entwicklung der ehemaligen gewerblich genutzten Flächen an der Siegeldorfer Straße. Für diesen Bereich soll ein Wohnquartier mit ca. 161 Wohneinheiten entwickelt werden. Hierfür sieht der städtebauliche Entwurf eine ein- bis zweireihige Bebauung mit in der Regel III bis IV Geschossen vor. Am Süden entlang der Siegeldorfer Straße sind zwei Gebäude mit bis zu V Geschossen vorgesehen. Nach Norden in Richtung der bestehenden Wohnbebauung sind III Geschosse geplant.

Die Gebäude sind U-förmig angeordnet, so dass im Zentrum des Gebietes eine kompakte öffentliche Grünfläche mit öffentlichem Spielplatz, welche sich dann ab der Siegeldorfer Straße in die Zentrumsmitte zieht, entwickelt werden kann. Die Gebäude werden als Zeilen in einer Länge zwischen 20 und 50 Metern geplant und zueinander derart angeordnet, dass mehrere kompakte private Freiflächen zum Aufenthalt und Kinderspiel entstehen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine fußläufige Ost-West-Verbindung durch das Gebiet vor, welche die angrenzenden Gebiete mit dem neuen Quartier verknüpft und eine neue Wegeverbindung schafft. In der Vergangenheit war das Gebiet aufgrund seiner Nutzungen nicht durchquerbar und eher eine Barriere im Stadtraum.

Im Süden an der Siegeldorfer Straße können kleinteilige wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden.

Städtebauliche Eckdaten

Folgende städtebaulichen Eckdaten sollen den weiteren Planungen zugrunde gelegt werden:

Bruttogeschossfläche Wohngebäude	ca. 16.110 m ²
Nicht-Wohnen	ca. 1.790 m ²
Wohneinheiten	ca. 161 WE
davon geförderte Wohnungseinheiten	ca. 48 WE
öffentlich Grünflächen	ca. 3.200 m ²
davon öffentliche Spielflächen	ca. 1.100 m ²

Grünordnung

Für das Gebiet wird eine zentrale öffentliche Grünfläche geplant. Diese Grünanlage wird zur Erfüllung des öffentlichen Grün- und Spielflächenbedarfs nach den Vorgaben des Baulandbeschlusses herangezogen und soll zudem als Treffpunkt und öffentlicher, grüner Aufenthaltsbereich für das Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität fungieren.

Aufgrund der Situation, dass es sich bei der überplanten Fläche um eine Konversionsfläche handelt und es eine Maßnahme der Innenentwicklung (B 4.6., Baulandbeschluss) ist, wird im Geltungsbereich ein öffentlicher Grünflächenbedarf von 10 m² pro Einwohner abgedeckt. Somit umfasst die geplante öffentliche Grünfläche bei ca. 322 Einwohnern eine Fläche von ca. 3.200 m².

Darüber hinaus sollen größere private Grünflächen im inneren Bereich des neuen Wohnviertels und entlang der Außenkanten der Gebäudeblöcke entstehen und das Quartier durchgrünen. Eine weitere kompensatorische Maßnahme wird die Gebietseingrünung durch Bäume an der Langenzenner Straße sein.

Die Planungen zu den grünordnerischen Belangen werden im Laufe des Verfahrens konkretisiert. Grünordnerische Festsetzungen zur Lage, Größe und Zweckbestimmung von Grünflächen, zu quantitativen und qualitativen Vorgaben, wie z.B. für Baumpflanzungen und zu Dachbegrünungen, werden im weiteren Verfahren geprüft und ergänzt.

Mobilitätskonzept

Die innere Erschließung ist autofrei geplant und damit auf zu Fuß Gehende und Fahrradfahrende ausgerichtet. Parkplätze für Kfz werden in Tiefgaragen geplant, so dass Platz- und Verkehrskonflikte vermieden werden. Oberirdisch werden im Gebiet nur Stellplätze für Fahrräder und vereinzelt in den Randlagen Stellplätze für Besucher-Kfz angeboten.

Klimabaukasten

Der städtebauliche Entwurf ist energetisch optimiert. Die Versorgung mit Fernwärme wird im angestrebt. Das Gebiet und der Straßenraum (insb. in Nord-Süd-Richtung parallel zur errechneten Kaltluftschneise) wird mit Bäumen bepflanzt, um das Gebiet zu begrünen, zu beschatten und zu kühlen. Die Dächer werden weitestgehend begrünt. Neben den wesentlichen stadtklimatischen Aspekten dient dies auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Eine Gefährdung durch Überschwemmungen ist im Plangebiet nicht gegeben.

Kosten

Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 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.