

BESCHLUSS - VORLAGE

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel.Nr.:	Datum
V / Stadtplanungsamt	Herr Daseking	41 00	16.03.2011

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Tränkematten Süd II, Plan-Nr. 5-107 (Betzenhausen)

hier:

- a) Aufstellungsbeschluss**
 - b) Billigung des Planentwurfs für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
-

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
BA	23.03.2011	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: nein

Beschlussantrag:

- 1. Der Bau- und Umlegungsausschuss beschließt gemäß Drucksache BA-11/006 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Stadtteil Betzenhausen für den Bereich**

südwestlich der vorhandenen Bebauung der Ricarda-Huch-Straße, südwestlich bzw. südöstlich des Max-Rieple-Wegs sowie im Süden begrenzt durch den Mühlbach

Bezeichnung: vorhabenbezogener Bebauungsplan Tränkematten Süd II, Plan-Nr. 5-107.

- 2. Der Bau- und Umlegungsausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans, den Gestaltungsplan sowie die Kurzbegründung gemäß den Anlagen 2 bis 4 zur Drucksache BA-11/006 als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.**
-

Anlagen:

1. Lage des Plangebiets
2. Bebauungsplan (Entwurf)
3. Gestaltungsplan (Entwurf)
4. Lageplan der Baustellenzufahrt
5. Kurzbegründung über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
6. Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP)

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet grenzt südwestlich an die vorhandene Bebauung der Ricarda-Huch-Straße und südwestlich bzw. südöstlich an den Max-Rieple-Weg an. Im Süden wird das künftige Baugebiet vom Mühlbach begrenzt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,26 ha.

2. Ausgangslage

Am 14.12.1993 fasste der Gemeinderat für das Gebiet Tränkematten Süd den Satzungsbeschluss. Mit Bekanntmachung am 08.07.1994 in der Badischen Zeitung ist dieser Plan in Kraft getreten. Planinhalt war die rechtliche Sicherung einer Senioren-Wohnanlage mit maximal 90 betreuten Altenwohnungen in parkähnlicher Landschaft. Außerdem wurde im westlichen Planbereich südöstlich des Max-Rieple-Wegs ein Kindergartenstandort gesichert.

Da diese geplante Altenwohnanlage nicht realisiert wurde und für den Kindergarten ein günstiger gelegener Ersatzstandort im Bereich der Anne-Frank-Schule gefunden wurde, steht dieser Bereich für eine Neuplanung zur Verfügung.

3. Inhalte der Planung

Auf dem Grundstücksteil südwestlich der Ricarda-Huch-Straße ist auf einer Fläche von ca. 10.000 m² eine städtebauliche Konzeption mit kleinteiligen Baukörpern in einer parkähnlichen Landschaft entwickelt worden.

Um diese Zielvorstellung umzusetzen, sind 7 Punkthäuser für den Geschosswohnungsbau und 9 Reihenhäuser in kleinen Gruppen entlang einer Mittelachse geplant. Diese Mittelachse soll als Spiel- und Wohnweg ausgebildet werden und öffnet sich an zwei Stellen zu einer platzähnlichen Anlage. Der gesamte ruhende Verkehr für die Wohnnutzung wird in einer zentralen Tiefgarage untergebracht, womit die oberirdische Gesamtanlage weitgehend autofrei erschlossen werden kann.

Wie im bisher geltenden Bebauungsplan Tränkematten für die Altenwohnanlage vorgesehen, rückt die Neubebauung von der bestehenden Bebauung soweit ab, dass ein ausreichend breiter und landschaftsgärtnerisch gestalteter Grüngürtel als schützender und durchgrünter Bereich entlang des bestehenden Durchgangsweges angelegt werden kann.

Die Qualitäten des städtebaulichen Entwurfs liegen einerseits in der verhältnismäßig kleinteiligen punktförmigen Bebauung und auf der anderen Seite in der umfangreichen Durchgrünung des Neubaugebiets im Übergang zur offenen Landschaft.

Auf dem derzeit als Reitplatz genutzten städtischen Grundstück ist analog zu der vorherbeschriebenen Konzeption eine gleichartige Bebauung mit 2 Vollgeschossen + Dach und gesonderter Tiefgaragenschließung über den Max-Rieple-Weg geplant.

4. Errichtung einer Baustellenstraße während der Bauphase

Das zu bebauende Areal ist über die verkehrsberuhigten Bereiche Ricarda-Huch-Straße und Max-Rieple-Weg erschlossen.

Um die verkehrlichen Belastungen und die Gefährdung der Anlieger durch den notwendigen Baustellenverkehr, insbesondere den Schwerlastverkehr zu unterbinden, ist eine rückwärtige Baustellenerschließung geplant (vgl. Anlage 4).

Diese temporäre Zufahrt soll über den Park-and-Ride-Parkplatz Bissierstraße unter der Berliner Allee hindurch über den Weg Obergrün und über eine provisorisch angelegte Baustraße in das zu erschließende Baugebiet führen. Nach Beendigung der Baumaßnahme wird das Provisorium vollständig zurückgebaut.

5. Umweltbelange

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigenden Umweltbelange sowie der für den Bebauungsplan bestehende Untersuchungsbedarf wurden im Rahmen der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) im Scopingtermin am 21.07.2010 ermittelt (vgl. Anlage 6). Aufgrund der Planung sind Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild zu erwarten. Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

6. Durchführungsvertrag

Im Rahmen dieses Verfahrens ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen.

7. Zeitplan

Für das Bebauungsplanverfahren ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Nach der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans wird im April 2011 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Es ist vorgesehen, noch im Herbst 2011 den Offenlagebeschluss herbeizuführen. Der Satzungsbeschluss soll im Frühjahr 2012 erfolgen. Der Investor plant, mit den Bauarbeiten im Frühjahr 2012 zu beginnen.

Ansprechpartner ist Herr Ketteler, Stadtplanungsamt, Tel.: 0761/201-4131.

- Bürgermeisteramt -