

Gemeinderat

Drucksache Nr. GR-2016-000095

öffentlich

Az.: 022.3; 621.31

Verantwortlich: Sandra Ittig



Sitzung am: 09.06.2016

TOP: 4

Baugebiet Eckritt / Oberer Weg II

- Lärmgutachten und strategische Weiterentwicklung des Gebietes

Sachverständige: Herr Koegst (KE), Herr Stehle (KommunalPLAN),
Herr Heine (Heine + Jud), Herr Christ (BIT)

Befangen: --

Sachstandsbericht:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan verfügt die Gemeinde Tuningen über Entwicklungsflächen für Wohnen im Bereich Oberer Weg / Ehrenschof / Eckritt in einer Größe von ca. 52.519 qm.

Mit der Neuaufstellung der Bebauungspläne „Oberer Weg II“ und „Eckritt“ soll diese Flächenreserve auf diese beiden Bebauungspläne aufgeteilt und als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) entwickelt werden.

Entwicklungsplanung – Städtebauliche Entwürfe

Zur Vorbereitung der Bebauungsplan-Entwürfe werden anhand von Städtebaulichen Entwürfen vorab die grundsätzlichen Entwurfparameter entwickelt, wie

- Erschließungskonzept / Anbindung an die Ortslage Tuningen
- Grundstücksgößen
- Haustypen und Wohnformen
- Parkierung
- öffentliche Freiflächen und Begrünung
- Wirtschaftlichkeit und Erweiterbarkeit
- Lärmschutz

In der Sitzung wird Herr Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Stehle vom Büro kommunalPLAN erste Entwurfsvarianten vorstellen und alternative Lösungsansätze zur Aussprache stellen.

Ziel der Diskussion im Gemeinderat ist, eine grundsätzliche Zustimmung zum vorgestellten Vorgehen bzw. zu den Grundzügen der Planung zu erhalten. Dieses Konzept wird Grundlage der weiteren Infrastrukturplanung und Vorbereitung des Bebauungsplans.

Mit den städtebaulichen Konzepten für die Baugebiete „Oberer Weg II“ und „Eckritt“ werden auch grundsätzliche Aspekte der Erschließung, Abgrenzung und Gestaltung thematisiert und zur Diskussion gestellt, wie:

- **Abgrenzung des Plangebietes**

Bisher sind nur einzelne Parzellen im Eigentum der Gemeinde. Grundstücksverhandlungen werden erforderlich, die ggfls. durch ein Umlegungsverfahren begleitet werden. Die Grenzen des Plangebietes können sich danach noch verändern.

- **Erschließungskonzepte**

Die Erschließung des Baugebietes „Oberer Weg II“ erfolgt gem. Variante 1 (Anlage1) über den vorhandenen Kandelweg.

Als Alternative wäre eine Anbindung über die Verlängerung der Ehrenschoopfstraße denkbar. Dies würde aber noch Grunderwerb an angrenzenden Flurstücken erforderlich machen, die bisher von der Planung nicht berührt sind.

Für das Baugebiet „Eckritt“ erfolgt die HAUPTERSCHLIEßUNG aus der Schwarzwaldstraße. Der vorhandene Anschluss mit Verlängerung der Kniebisstraße wird aufgenommen. Zur möglichen Erweiterung des Baugebietes nach Westen sollten zwei Anschluss- bzw. Erweiterungstrassen freigehalten werden. Die beigelegten Varianten dienen nur als Planungsgrundlage für die Erschließungsplanung. Zum jetzigen Zeitpunkt müssen die konkreten Anschlusspunkte noch nicht festgelegt werden. Diese Fixierung würde sogar die Planungsmöglichkeiten mit Blick auf den Flächenausgleich und die Retention u.U. einengen.

- **Lärmschutz**

Die bisherigen Voruntersuchungen zu Verkehrslärmschutzmaßnahmen haben ergeben, dass das Baugebiet „Eckritt“ ohne Lärmschutzmaßnahmen realisierbar ist.

In einer vertiefenden Untersuchung des Büros Heine + Jud vom 21.04.2016 (Anlage) werden mögliche bzw. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen für das Gebiet „Oberer Weg II“ mit ihren Wirkungen und Kosten in Varianten gegenübergestellt.

Der Städtebauliche Entwurf stellt die Variante eines Lärmschutzwalls innerhalb des Plangebietes dar. Zusätzlich werden dazu passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Grundrissgestaltung) erforderlich.

Die Schalltechnische Untersuchung und die verschiedenen Varianten werden in der Sitzung durch das Büro Heine + Jud erläutert.

- **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für die notwendige Versiegelung und Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden erfordert Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes.

Diese Maßnahmen sind frühzeitig zu definieren und zu sichern. Flächen dazu sind bisher in Tuningen noch nicht festgelegt.

- **Haustypen und Grundstücksgrößen**

Die städtebauliche Planung geht von einem Einfamilienhaus-Wohngebiet mit vorwiegend freistehenden Häusern aus.

Aufgrund raumordnerischer Vorgaben ist eine Siedlungsdichte von 50 EW/ha anzustreben. Dies erfordert eine gewisse bauliche Verdichtung über die Steuerung der Grundstücksgrößen und Zulässigkeit einer 2-geschossigen Bauweise.

Weiteres Vorgehen

Mit der Festlegung der wesentlichen Grundzüge der Siedlungsentwürfe und Abgrenzungen der Baugebiete werden parallel die erforderlichen Fachplanungen vorbereitet wie:

- Umweltplanung mit Artenschutzprüfung
- Ermittlung des externen Ausgleichbedarfs für Natur und Boden
- Rückhaltung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers
- Grunderwerbsverhandlungen
- Umlegungsverfahren
- Lärmschutz-Maßnahmen.

Diese Arbeiten werden durch das beauftragte Büro LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH gesteuert.

Sobald diese Vorarbeiten abgeschlossen sind, werden die Bebauungsplan-Vorentwürfe erstellt und in die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gestellt. Die Offenlage der Bebauungsplan-Entwürfe mit Behördenbeteiligung wird sich anschließen, mit dem Ziel, eine „Planreife“ noch in diesem Jahr zu erreichen.

Die Verwaltung ist grundsätzlich der Auffassung, dass eine Entlastungsstraße in die südlichen Bereiche dringend erforderlich ist. Die vorgeschlagenen Varianten beinhalten jedoch eine Grundstücksnutzung auf Flächen, welche wir noch erwerben müssen. Zum anderen ist nach unserer Auffassung die Schaffung eines Kreuzungsbereiches „neue Straße/Schwarzwaldstraße/ Jahnstraße“ wesentlich besser, als eine weitere Zufahrt von Norden her. Hierbei könnte dann auch das hydraulische Problem des Bereiches Ehenschopf en Passant beseitigt werden.

Im Bereich Oberer Weg ist zu bedenken, dass die Lärmuntersuchung einen erheblichen Nachteil bzw. eine Verteuerung der Kosten mit sich bringt. Der Richtigkeit halber möchten wir darauf hinweisen, dass bei einer weiteren Reduzierung des Planungsgebietes die Frage der Lärmschutzmaßnahmen erheblich verringert werden könnte. Näheres würde dann, wie bereits oben dargestellt, in der Sitzung vorgestellt werden. Auch wie sich beispielsweise die Lärmschutzmaßnahmen auf das bestehende Wohngebiet auswirken

Beschlussvorschlag:

1. Die Städtebaulichen Konzeptionen für die Bebauungspläne „Oberer Weg II“ und „Eckritt“ werden mit folgenden Ergänzungen und Anregungen gebilligt:
2. Als aktive Lärmschutzmaßnahme für das Baugebiet „Oberer Weg II“ soll die Variante des Lärmschutz-Zwischenberichts weiter verfolgt werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungsplan-Verfahren auf der Grundlage der diskutierten städtebaulichen Konzepte zügig fortzusetzen.