

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/616/2016

Referat:	Baureferat	Datum: 01.06.2016
Ansprechpartner:	Uwe Babinsky	AZ:
Weitere Beteiligte:		

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	09.06.2016	öffentlich

Bauvoranfrage für die Ausweisung eines Baugebietes für Reihenhäuser auf dem früheren Hörnlein-Areal

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich 2014 letztmalig mit der Fläche des früheren Hörnlein-Areals beschäftigt. Damals sollte ein Gewerbehof mit einer Vielzahl von unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen (Handwerk, Dienstleistungen, Gesundheit und Wellness sowie Gastronomie) entstehen. Dieses Konzept wurde jedoch nicht realisiert.

Zwischenzeitlich wurde bei der Verwaltung ein Wohnbaukonzept mit Reihenhäusern eingebracht. Insgesamt sollen auf der gesamten Fläche 102 Reihenhäuser mit innerer Erschließung, zwei Gemeinschaftsgrünflächen und einem Kinderspielplatz entstehen. Die Hauszeilen bestehen aus vier bis neun zweigeschossigen Reihenhäusern mit Satteldächern. Hierbei werden drei Haustypen mit jeweils 81 m², 116 m² oder 141 m² Wohnfläche errichtet. Eine Unterkellerung erfolgt nicht. Durch die standardisierte Bauweise sollen preisgünstige Reihenhäuser entstehen. Der Bauträger hat ähnliche Objekte unter anderen in Erlangen und Schwaig verwirklicht.

Das Plangebiet wird über die Feldstraße mit einer 6 Meter breiten Ringstraße mit abzweigenden Wegen mit Stellplätzen erschlossen. Insgesamt werden 207 Stellplätze errichtet. Die Abfallentsorgung erfolgt über vier gemeinschaftliche Sammelplätze an der Sammelstraße, sodass die üblichen Probleme mit zahlreichen Müllgefäßen bei der Abholung entfallen. Im gesamten Gebiet sollen 143 Bäume gepflanzt werden.

Die Wärme-, Strom- und Wasserversorgung der Wohnanlage erfolgt über eine zentrale Technikzentrale. Zur Wärmeversorgung wird ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk sowie ein Gas-Brennwertgerät zur Spitzenlastdeckung installiert. Die Verteilung innerhalb des Gebietes wird durch ein Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Dies ist durch den hohen Wirkungsgrad der Brennwerttechnik ökologisch und ökonomisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses. Die Häuser erfüllen den „Effizienzhaus KfW55/EnEV 2016- Standard“ der Energieeinsparverordnung 2016.

Bei dem vorliegenden Nutzungskonzept ist keine Realteilung, sondern eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorgesehen. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem Grundstück. Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen und sich ein

bestellter Verwalter um die Anlage kümmert. Dadurch dass alle Infrastruktureinrichtungen (Straße, Wege, gemeinschaftliche Grünflächen) in Privatbesitz bleiben, entstehen der Gemeinde weder Investitions- noch Folgekosten. Die üblichen Probleme bei älteren Reihenhausbereichen mit vernachlässigten Verkehrs- und Parkflächen sowie Garagenhöfen im Privatbesitz sind bei diesem Konstrukt nicht zu befürchten. Auch die Verkehrssicherungspflicht bleibt bei der Eigentümergemeinschaft.

Ein Vertreter des Bauträgers wird die Planung in der Sitzung erläutern.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 Großschwarzenlohe, der ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Insofern müsste der Bebauungsplan für die geplante Nutzung geändert werden. Gleichzeitig müsste im Parallelverfahren der Flächennutzungs- und Landschaftsplan geändert werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Fläche sicherlich nicht ideal, da das neue Wohnbaugebiet etwas außerhalb von Großschwarzenlohe liegen würde und nicht unmittelbar an die vorhandene Bebauung angrenzt. Andererseits ist auf der gegenüberliegenden Seite der Rother Straße bereits eine bisher nicht realisierte Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt und in unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten und Anbindungen an den ÖPNV. Außerdem kann der Hauptort über die Rother Straße bzw. den Feldweg Richtung Feuerwehr erreicht werden. Im Bereich des Baugebietes befindet sich eine Fußgängerampel zur sicheren Überquerung der stark befahrenen Rother Straße. Die Kinderbetreuungseinrichtung, die Schule und der SC Großschwarzenlohe können somit fußläufig und mit dem Fahrrad sicher erreicht werden.

Durch das Wohnbaugebiet müsste kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen, da eine bestehende Gewerbebrache umgewidmet würde. Der derzeitige Versiegelungsgrad des Grundstücks könnte sogar fast halbiert werden. Bezüglich des nördlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebes liegt eine Stellungnahme des Landratsamtes Roth vor, dass der vorgeschriebene Mindestabstand zwischen Rinderhaltung im Außenbereich und Wohngebiet eingehalten wird. Allerdings würden durch die Wohnbebauung Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes möglicherweise eingeschränkt, so dass aus Sicht des Landratsamtes im Vorfeld einer Bauleitplanung mit dem Betriebsinhaber über eventuelle Erweiterungsabsichten gesprochen werden sollte. Zur südlich des Gebietes liegenden Fahriloanlage muss ebenfalls ein Mindestabstand eingehalten werden. Auch hier müssten bei einer Realisierung des Konzeptes Gespräche mit dem Landwirt geführt werden.

Ebenfalls muss berücksichtigt werden, dass ein Wohngebiet in dieser Größenordnung Auswirkungen auf die Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen haben wird. Prognosen sind hier jedoch schwierig, da die Anzahl und das Alter der zuziehenden Kinder nicht vorhersehbar sind.

Aus Sicht der Verwaltung könnte mit dem neuen Baugebiet Wohnraum für Familien geschaffen werden. Erfahrungen aus der Vergangenheit haben gezeigt, dass ein Reihnhaus oft der erste Schritt bei der Eigentumbildung von jungen Familien ist. Positiv ist auch zu beurteilen, dass durch das neue Baugebiet kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich wird und eine brach liegende Fläche wieder genutzt wird. Die Verwaltung sollte daher beauftragt werden, die Änderung des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes vorzubereiten. Sämtliche Kosten, die der Gemeinde in Zusammenhang mit der Realisierung des Wohngebietes entstehen (Kosten Bauleitplanungen, erforderliche Gutachten usw.), hat der Bauträger zu tragen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Großschwarzenlohe und des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes vorzubereiten. Sämtliche Kosten, die der Gemeinde in Zusammenhang mit der Realisierung des Wohngebietes entstehen (Kosten Bauleitplanungen, erforderliche Gutachten usw.), hat der Bauträger zu tragen.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Planunterlagen

Werner Langhans
Erster Bürgermeister