



Informationsvorlage 610/616/2020

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 27.08.2020	Aktenzeichen: 61_51 / 610 St	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	08.06.2020	Kenntnisnahme N
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	16.06.2020	Kenntnisnahme Ö
Ortsbeirat Arzheim	17.06.2020	Kenntnisnahme Ö
Ortsbeirat Godramstein	17.06.2020	Kenntnisnahme Ö
Ortsbeirat Mörzheim	18.06.2020	Kenntnisnahme Ö
Ortsbeirat Wollmesheim	15.06.2020	Kenntnisnahme Ö
Ortsbeirat Queichheim	10.06.2020	Kenntnisnahme Ö
Ortsbeirat Nußdorf	26.08.2020	Kenntnisnahme Ö
Ortsbeirat Mörlheim	03.09.2020	Kenntnisnahme Ö
Ortsbeirat Dammheim	08.09.2020	Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Baulandentwicklung in den Stadtdörfern - Sachstand

Information:

Bebauungspläne „AH6, Am Bittenweg“ in Arzheim, „GS9, Am Kalkgrubenweg“ in Godramstein, „MH7, Am Schlittweg“ in Mörzheim und „WH4, An den Finkenwiesen“ in Wollmesheim

Nachfolgend werden die wesentlichen Parameter, die bei der Entwicklung der Neubaugebiete in den Stadtdörfern Mörzheim, Wollmesheim, Arzheim und Godramstein diskutiert und fachlich vorbereitet wurden, zusammengestellt.

Eine Darstellung des aktuellen Standes der jeweiligen Bauleitplanungen und eine Aussicht auf die weitere Vorgehensweise folgt am Schluss.

Überarbeitungserfordernis der städtebaulichen Rahmenpläne / Strukturkonzepte

Die neue politische Vorgabe zu erzielbaren Dichtewerten in der Bauleitplanung liegt für die acht Stadtdörfern bei durchschnittlich 35 Wohneinheiten (WE) pro Hektar (ha). Aufgrund der bisherigen Diskussionen in den verschiedenen Gremien muss davon ausgegangen werden, dass als Bezugsgröße für diese Wohneinheiten die Nettobaulandfläche heranzuziehen ist.

Bislang ist für die Stadtdörfer mit einer deutlich geringeren Dichte geplant worden. Analog zu früheren Planungen wurden daher bislang überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen, mit denen eine Dichte von i.d.R. um die 25 WE / ha Nettobauland erreicht werden kann. Die Grundstücksgrößen waren dabei mit ca. 500 qm für Einfamilienhäuser geplant - auch dieser Wert wird mittlerweile als zu hoch angesehen.

Entsprechend der neuen Dichtevorgaben und dem Grundsatz, die Grundstücksgrößen stärker an den heutigen Bedarf anzupassen, erfolgte eine Nachverdichtung in allen Baugebieten. Die Baugrundstücke sollen nunmehr um die 400 qm für Einfamilienhäuser und 250 qm für Doppelhäuser aufweisen. Neben Einzelgrundstücken soll auch jeweils ein Mehrfamilienhaus eingeplant werden. Hierfür wird von einer max. 8 Wohneinheiten

umfassenden Anlage ausgegangen, die mit den erforderlichen Nebenanlagen ca. 1.500 qm benötigt.

Für die Überarbeitung wurden zudem stärker als bisher die nachfolgenden städtebaulichen Kriterien berücksichtigt:

Kriterien Städtebau

Städtebauliche Gestaltung

- Identitätsfindung / Leitbildentwicklung
- Ausbildung von Straßenrändern, Platzbereichen, Nachbarschaften
- Gebäudestellung - Südausrichtung
- Ausbildung einer Quartiersmitte geringhalten, um Nebenzentrum zu vermeiden
- Verknüpfungspunkte zum Bestand

Grünflächen und Freiraum

Vernetzung von Grünflächen / Freiräumen

- Innerhalb des Gebietes durch aneinandergrenzende Gartenflächen
- Trittsteine / Übergänge in die Außenbereiche

Ausgestaltung für Nutzungsvielfalt (z.B. Wendehammer = Aufenthaltsfläche etc.)

Klima und Energie

Beschattung Verkehrsflächen durch Baumpflanzungen

Klimatische Maßnahmen (Dachbegrünung, Solaroffensive, Nahwärmekonzept)

Verkehr + Entwässerung

Stellplatzkonzept PKW

- Privatstellplätze MFH sinnvoll an- und zuordnen
- Anteil Besucherstellplätze (max. 20% / WE)

Wenderadien 22 m bzw. 25 m bei Grüner Mitte

Regenrückhaltung mit landschaftsgerechter Ausgestaltung und Einbindung

Gebäudetypologien

Für die Stadtdörfer ist eine ortsübliche gemischte bauliche Nutzung geplant. Um die vorgegebene bauliche Dichte (s.o.) erreichen zu können und die Vielfältigkeit eines Wohnungsangebotes zu erhöhen, sollen auch ein oder mehrere Mehrfamilienhäuser eingeplant werden.

In den Stadtdörfern ist eine Reihenhausbauung ortsuntypisch und wenig nachgefragt. Zudem kann im Vergleich zu Doppelhäusern keine nennenswerte höhere Verdichtung erzielt werden, da die Flächensparnis beim „Zusammenbauen“ durch eine erforderliche Sammelstellplatzanlage aufgezehrt wird. Daher wurde verstärkt mit Doppelhäusern geplant. Diese wurden in der Ausrichtung bevorzugt in Süd- bzw. Westlage geplant, um die „Nachteile“ der Belichtung im Vergleich zum Einfamilienhaus auszugleichen.

Das städtebauliche Konzept soll dabei möglichst flexibel bleiben, um Grundstücke ggfs. auch nach Bauwünschen parzellieren zu können, ohne eine Erschließungsstruktur verändern zu müssen. Daher wurden möglichst gleich geschnittene Baugrundstücke geschaffen.

Gebäudegestaltung

Die Außenentwicklungsgebiete liegen alle am Ortsrand und haben zunächst keinen typologischen Bezug zum Altort. In Arzheim liegt das Neubaugebiet sehr solitär und ist nur über fußläufige Verbindungen mit dem Altort zu verbinden. In Mörzheim grenzt das Gebiet an ein Neubaugebiet aus den 60er - 80er Jahren an, welches durch eine freistehende Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet ist. Auch in Wollmesheim und Godramstein fehlt ein Bezug zum Altort.

Damit entfällt der städtebauliche Anspruch, eine Gebäudetypologie für die

Neubaugelbiete zu entwerfen, die sich aus dem jeweiligen Altort ergibt (z.B. Wiederenstehung einer Haus-Hof-Bauweise).

Die Neubaugelbiete sind aufgrund der GröÙe des Areals und der Tatsache, dass es im Prinzip an drei Seiten keine Nachbarn gibt, ein „eigenes Quartier“, das - anders als ein einzelnes Haus, das sich ins Bild einfügen sollte - durchaus einen eigenen Stil haben darf. Aus diesem fehlenden städtebaulichen Anspruch einer Gebäudetypologie, sollen in den Neubaugelbieten stärker die klimarelevanten Aspekte anstelle der Wiedererkennbarkeit der Gebäudetypen in den Vordergrund gestellt werden. Unter Berücksichtigung der Auswirkungen und Bedingungen eines guten Regenwassermanagements sollen alle Neubaugelbiete, die aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse keine Versickerungsmöglichkeit im Gebiet selbst haben, eine Regenwasserrückhaltung über Gründächer auf Haupt- und Nebengebäuden betreiben. Dies kann über die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt werden - zusätzlich werden in den jeweiligen Kaufverträgen entsprechende Bindungen aufgenommen.

Dachbegrünungen haben vielfältige ökologische Vorteile und können einen nachhaltigen und wirksamen Beitrag zur Minderung der Folgen des Klimawandels in der urbanen Wasserwirtschaft und beim Stadtklima bieten.

Ein begrüntes Dach ist nicht nur ein natürlicher Regenwasserspeicher, sondern gleichzeitig ein wichtiger Schritt zur Verbesserung des Stadtklimas und somit der eigenen Wohn- und Lebensqualität.

Dachbegrünungen können den Energieüberschuss durch Absorption und Wasserverdunstung abbauen und das Stadtklima so verbessern. Gleichzeitig wird die Luftqualität durch die Ausfilterung von Staub und Schadstoffpartikeln nachhaltig verbessert. In den Sommermonaten profitieren die Hausbewohner außerdem von der kühlenden Wirkung einer Dachbegrünung. Sie vermindert ebenso die Schallreflexion von Dachoberflächen und verbessert die Schalldämmung des Gebäudes.

Ergebnis neue Dichtewerte

Die voraussichtliche Bebauungsdichte der Neubaugelbiete in den Stadtdörfern kann an zwei Beispielen wie folgt angegeben werden:

- In Arzheim wird von einer Entwicklung von 0,85 ha Nettowohnbaufläche mit ca. 32 WE ausgegangen. Dies entspricht einer Dichte von 37 WE/ha Nettowohnbaufläche.
- In Godramstein wird von einer Entwicklung von 1,7 ha Nettowohnbaufläche bei einer Bebauungsdichte von ca. 63 WE ausgegangen. Dies entspricht ebenfalls einer Dichte von 37 WE/ha Nettowohnbaufläche.

Energieversorgung

Im März 2019 wurde bereits informiert, dass ein „Solares Wärmekonzept“ für die Versorgung der Neubaugelbiete vorgeschlagen wird. Die Energie Südwest Projektentwicklung als örtlicher Energieversorger hat für das Projekt Mörzheim einen ersten Vorschlag für ein mögliches Energiekonzept ausgearbeitet.

Dabei sorgen Wärmepumpen in jedem Haus für Heizwärme und Warmwasser. Die Wärme beziehen sie überwiegend aus einem erdverlegten Solenetz, das durch PVT-Module auf den privaten Dächern und einem Erdkollektorfeld unter der öffentlichen Versickerungsfläche (Regenrückhaltebecken des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau) ergänzt wird. Die PVT-Module erzeugen neben der Wärme auch gleichzeitig Strom, der zum Betrieb der Wärmepumpen, zum häuslichen Gebrauch oder als Ökostrom bei entsprechender Vergütung ins öffentliche Stromnetz eingespeist werden kann.

Da noch Überarbeitungen der einzelnen städtebaulichen Entwürfe erfolgen müssen und die Regenwasserbewirtschaftung zu verändern ist, ist die Energieversorgung der Neubaugelbiete noch nicht weiter ausgearbeitet worden.

Entwässerung

In den westlichen Stadtdörfern ist auf Grund der Untergrundverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Daher wurde bislang in den städtebaulichen Entwürfen eine Rückhaltung des Niederschlagswassers in zentralen Rückhaltebecken (mit gedrosselter Ableitung in ein Gewässer) eingeplant.

Diese Rückhaltung wurde mittels Hydraulikstudien an zwei Stadtdörfern beispielhaft überprüft. Dabei zeigt sich in Godramstein, dass die Fläche für ein Rückhaltebecken außerhalb des Geltungsbereiches zwar in der Lage und Größe umsetzbar ist, aber das erforderliche Rückhaltevolumen eine kaskadenförmige Ausbildung des Beckens bei einer Tiefe von bis zu 3 m erfordert. Dies müsste damit eingezäunt werden und ist selbst bei einer Eingrünung nicht landschaftsgerecht. Daher soll in der Überarbeitung der städtebaulichen Planung die Fläche nur mit einem Wassereinstau von bis zu 30 cm berücksichtigt werden, die restlichen Wassermengen sind im Baugebiet zurückzuhalten.

Die zweite Studie hat sich mit Wollmesheim beschäftigt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass der vorhandene Kanal aufgrund der begrenzten verfügbaren Abflussmenge nicht für eine Ableitung des Niederschlagswassers herangezogen werden kann. Für die Regenwasserrückhaltung werden 400 cbm Einstauvolumen, d.h. ca. 1.000 qm Grundstücksfläche als ausreichend betrachtet

Für das Baugebiet in Mörzheim wurde bislang mit einem Rückhaltebecken gerechnet. Alternativ kann das Rückhaltevolumen auch in straßenbegleitenden Mulden sowie Mulden innerhalb der Ortsrandeingrünung nachgewiesen werden. Die Mulden benötigen dann aber eine Breite von 4 - 6 m. Dies ist straßenbegleitend nicht tragbar, zumal weitere negative Aspekte hinzukommen (Muldenunterbrechungen mit Überfahrten für die Grundstückszufahrten, Pflege, Verkehrssicherheit).

Weiteres Vorgehen

Aufgrund des angestrebten Verzichts der ökologisch wenig nachhaltigen Regenrückhaltebecken und zur Verbesserung der Wasserbilanz (Vergrößerung der Verdunstung und Versickerung, Verringerung der Ableitung von Niederschlagswasser) werden alternative Formen der Entwässerung unabdingbar.

Die wichtigste Maßnahme zur Rückhaltung des Niederschlagswasserabflusses ist eine zwingend vorgeschriebene Dachbegrünung, welche zudem auch eine Pufferwirkung bei Starkregenereignissen erzielt. Das anfallende Niederschlagswasser wird somit also teilweise auf den Dachflächen zurückgehalten und erst verzögert in die Mulden bis hin zur Kanalisation abgeleitet.

Zusätzlich zu den Gründächern werden Mulden erforderlich, die ebenfalls dem verzögerten bzw. gedrosselten Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers dienen.

Am Beispiel Mörzheim kann die Regenwasserableitung erläutert werden:

1. Sämtliche Privatgrundstücke entwässern das anfallende Niederschlagswasser nach außen in Regenwassermulden.
2. Im Nordosten wird vorerst mit einer Muldenbreite von 8 m geplant - dafür entfällt das im B-Plan eingezeichnete RRHB im Westen.
3. Geplant ist eine vollständige Entleerung der Mulden nach ca. 4,5 h, weshalb nicht mit pflanzenschädigender Staunässe zu rechnen ist

Erforderliches Rückhaltevolumen und Flächenverbrauch in Mörzheim

Bei einer Dachbegrünung verringert sich der Abfluss, so dass mit einer ca. 25 %igen Volumeneinsparung und einer entsprechend verringerten Flächeninanspruchnahme gerechnet werden kann - somit kann mindestens ein Baugrundstück mehr entstehen.

Stand des Bebauungsplanverfahrens

Exkurs: Landesplanerische Vorgaben

Die geplanten Neubaugebiete in Mörzheim, Wollmesheim und Godramstein sind im Flächennutzungsplan 2010 und im Einheitlicher Regionalplan (ERP) Rhein - Neckar nicht

vollständig als geplante „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Teilbereiche umfassen Flächen, für die ein Vorranggebiet Landwirtschaft und ein Regionaler Grünzug festgelegt sind.

Vor Beginn bzw. Fortführung der Bebauungsplanverfahren war daher zunächst zu klären, ob die Entwicklung der Flächen - unter Berücksichtigung des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes mit den künftigen Zielen der Raumordnung - als im Einklang mit diesem betrachtet werden können und damit sowohl der Flächennutzungsplan-Entwurf 2030 (in diesem Belang) als den Zielen der Raumordnung angepasst gilt, als auch ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt werden kann.

Hierzu gab es umfangreiche Abstimmungsgespräche mit der SGD Süd als obere Landesplanungsbehörde und dem Verband Region Rhein-Neckar, die im Ergebnis jeweils die Einholung einer landesplanerischen Stellungnahme erforderlich machten. Die positiven landesplanerischen Stellungnahmen liegen seit 16.04.2020 vor.

AH6

Aufgrund neuerer Rechtsprechung kann der Bebauungsplan nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden. Hier heißt es: „Flächen, auf denen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, schließen sich nicht i.S. von § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, wenn eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt, der weitaus größte Teil des neuen Baugebiets sich aber derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetzt, dass im Ergebnis ein neuer, selbständiger Siedlungsansatz entsteht.“

Daher findet ein Wechsel zum „Vollverfahren“ nach BauGB statt, d.h. hier ist sowohl ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie ein Umweltbericht erforderlich. Ebenso kann nicht auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (Träger öffentlicher Belange) verzichtet werden.

GS9

In Godramstein wurde der Aufstellungsbeschluss mit Verfahren nach §13 b BauGB gefasst und bislang noch keine Beteiligungsverfahren durchgeführt. Nach Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes ist nun die Baugrunduntersuchung mit Versickerungsgutachten angefordert. Die sich hieraus ergebenden Flächenansprüche sind einzuarbeiten. Diese Gutachten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplans.

MH7

In Mörzheim wurde nach Aufstellungsbeschluss mit Verfahren nach §13 b BauGB bereits die frühzeitige Beteiligung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB durchgeführt.

Dies hatte aufgrund eingegangener Stellungnahmen sowie in der Zwischenzeit eingegangener Fachgutachten Auswirkungen auf die weitere Planung bzw. erfordert ein Anpassen der städtebaulichen Entwürfe zum Bebauungsplan.

So entspricht die südliche Wendeplatte nicht den Anforderungen der Abfallentsorgung (Wenderadius von 22 m), so dass eine Flächenaufweitung erforderlich wird.

Ein Bodengutachten zur Ermittlung der Sickerfähigkeit und mit Empfehlungen für den Straßen- und Kanalbau liegen für Mörzheim bereits vollständig vor. Hieraus geht hervor, dass die Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung nur sehr eingeschränkt vorhanden sind, da sich tonige Schichten im Untergrund befinden, die eine natürliche Versickerung verhindern. Somit kann nicht mehr davon ausgegangen werden, dass Regenwasser auf den Baugrundstücken selbst zumindest teilweise zurückgehalten werden kann. Der städtebauliche Entwurf muss verstärkt die erforderliche Ableitung und Rückhaltung in öffentlichen Flächen berücksichtigen.

In Mörzheim wird deshalb mit einer Mulden-Rigolen Kombination in Zusammenhang mit einem Errichten von Gründächern ein alternativer Wasserabfluss entwickelt, was auch in den übrigen Stadtdörfern unabdingbar sein wird (siehe Kapitel Entwässerung)

In Mörzheim könnte - sofern die Gremien dem überarbeiteten Gestaltkonzept zustimmt und die Regenwasserbewirtschaftung endgültig geklärt ist - zügig mit der Offenlage des Bebauungsplanes begonnen werden, da hier die frühzeitige Beteiligung bereits durchgeführt wurde.

WH4

In Wollmesheim wurde der Aufstellungsbeschluss mit Verfahren nach §13 b BauGB gefasst und bislang noch keine Beteiligungsverfahren durchgeführt. Das städtebauliche Konzept wird derzeit überarbeitet.

Es wurde zwischenzeitlich eine archäologische Verdachtsfläche mittels Sondierung durch die GDKE untersucht, jedoch mit einem negativen Ergebnis.

Stand der Grundstücksankäufe

Die Grundstücksankäufe für das Neubaugebiet in Arzheim sind grundsätzlich abgeschlossen. Um das Verfahren durch langwierige Grundstücksübernahmen nicht weiter zu blockieren wurde entschieden, den Bebauungsplan mit einem verkleinerten Geltungsbereich zu erarbeiten.

Die Grundstücksankäufe für die Neubaugebiete in Godramstein, Mörzheim und Wollmesheim sind abgeschlossen. Hier verbleibt das Baugebiet jeweils im Umfang des in den Aufstellungsbeschlüssen benannten Bereiches.

In Godramstein ist die Vermessung und Teilung der Grundstücke, die nur teilweise in den Geltungsbereich einbezogen und angekauft wurden, beauftragt.

Wirtschaftlichkeit

Die Projekte werden jeweils auch hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Umsetzung überprüft. Ziel ist es, im Rahmen der ursprünglichen Kalkulationsergebnisse zu bleiben, so dass weder die Verkaufspreise angehoben werden müssen, noch die Wertsteigerungsabgabe geringer ausfällt. Wesentlich hierfür ist, dass der Flächenabzug für öffentliche Flächen jeweils nicht über 33 / 34 % liegt.

Eine detaillierte Überprüfung der Wirtschaftlichkeit wird zeitnah erfolgen.

Weitere Vorgehensweise

Die neu überarbeiteten städtebaulichen Gestaltungskonzepte werden umgehend in den Ortsbeiräten vor- und zur Diskussion gestellt.

Die Bebauungsplanentwürfe gehen dann zeitnah in die Beteiligungsverfahren - mit einem Abschluss der Bebauungspläne kann bis Mitte 2021 gerechnet werden. Wenn im Bebauungsplanverfahren keine Schwierigkeiten auftauchen, die diese Zeitplanung verschieben, kann mit der Neuordnung der Grundstücke (Parzellierung der öffentlichen Flächen und Bildung von einzelnen Baugrundstücken) voraussichtlich bereits Anfang 2021 begonnen werden und mit der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ab Mitte 2021. Die Vermarktung der Grundstücke (d.h. die Erstellung der Vorgaben für eine überarbeitete Vergaberichtlinie) kann nach Abschluss der Grundstücksneuordnung bereits anlaufen. Baubeginn für die Hochbauten wird voraussichtlich erst Anfang 2022 sein können.

Die Bearbeitung der „2. Tranche der Baulandentwicklung in den Stadtdörfern“, d.h. die Baugebiete in Nußdorf, Dammheim, Queichheim und Mörlheim verschieben sich entsprechend in ihrem Beginn.

Auswirkung:

Nachhaltigkeitseinschätzung:

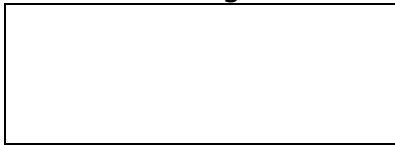
Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Nein

Begründung: Es handelt sich nur um eine Sachdarstellung laufender Projekte

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Liegenschaftsabteilung

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a thin black border, intended for a signature or stamp.