



Bauamt

Vorlage: Beschlussvorlage

BV/141/2021

AZ:

I. Vorlage

Gemeinderat am

23.11.2021

öffentlich

Entscheidung

II. Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan "Oberer Bogen"
- 1.Änderung

III. Anlagen

20210701, Oberer Bogen Planung v2 ergänzt
20210727, Oberer Bogen Planung v4 ergänzt
Oberer Bogen Bestand v0

IV. Beschlussvorschlag

Siehe Darstellung des Sachverhalts

V. Finanzielle Auswirkungen

keine

Einnahmen: _____

Ausgaben: _____

<input type="checkbox"/> Planmäßig	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Überplanmäßig	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Außerplanmäßig	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Verpf.ermächtigung	_____	HH-Stelle	_____

Darstellung des Sachverhalts:

Durch das Ingenieurbüro Degen wurde an der Bächinger Straße der Bebauungsplan „Oberer Bogen“ aufgestellt, der zum 28.08.2003 rechtskräftig wurde. Im Zuge des Grundstücksverkaufes der ersten beiden Bauabschnitte wurden einzelne, kleinere Änderungen vorgenommen. In erster Linie aufgrund der Grundstücksgröße bzw. des Grundstückszuschnittes.

Zum 13.05.2019 wurde das Ingenieurbüro mit der Erschließung des 3. Bauabschnitt beauftragt. Im Verlauf der Erschließung wurden größere Änderungen notwendig, so dass das Ingenieurbüro mit der Überplanung einer 1. Änderung beauftragt wurde. Ein erster Entwurf für die vorgesehene Planung erfolgte zum 01.07.2021. Dabei wurde im süd - östlichen Bereich eine Wendepflanzensituation geplant und entlang der Bächinger Straße eine Doppelhausbebauung mit bis zu 2 Geschossen. Grundlage dieser Planung waren die Erfahrungen aus dem Verkauf BA I + II, die Planungsempfehlungen von Bund und Land zur Schaffung von Wohnraum sowie den in den letzten Jahren stark gestiegenen Anfragen nach Wohnungen. Nachteil dieser Planung ist allerdings eine rückwärtig verbleibende Restfläche von ca. 1.470,00 qm die, aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse, nur erschwert bebaut werden kann. Die Nutzung dieser Fläche kann öffentlich oder privat sein und als Grünfläche, aber auch als Bauland ausgewiesen werden. Da die Bebauung der übrigen Baufelder, in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zwischenzeitlich fast komplett abgeschlossen ist, wurde eine Teilfläche dieser Restfläche bereits als Erweiterungsfläche eines Bauplatzes (300 m²) zu Bauplatzbedingungen verkauft.

Alternativ besteht die Möglichkeit statt der geplanten Doppelhausbebauung eine Nutzung für zwei Mehrfamilienwohnhäuser (max. je 6 Wohneinheiten) zuzulassen. Zusammen mit der „Restfläche“ wäre hier ein Grundstückszuschnitt möglich, in dem großzügige Aussenflächen geschaffen werden können. Zusätzlich wäre die Möglichkeit von öffentlichen Stellplätzen entlang der Bächinger Straße denkbar.

Da die Gebäudekubatur von Mehrfamilienwohnhäuser sich nicht gravierend von derzeitigen Wohnhausplanungen unterscheiden, wäre hier die Schaffung von notwendigen Wohnungen für die Gemeinde Sontheim an der Brenz auch bei diesem schlechten Baugrund realistisch möglich. Ein weiterer Vorteil wäre eine klare Abgrenzung zum geplanten Neubau Feuerwehrhaus / Rettungswache.

Auch eine Bebauung mit Einfamilien-Wohnhäusern ist möglich. Dabei verbleiben wie bei den Doppelhäusern, große Flächen als Restflächen, die ggf. mit einer separaten Zuwegung angedient werden müssen. Hier wurde der Verwaltung aber bereits Interesse für den Erwerb als Grünfläche, zu verringerten Konditionen mitgeteilt.

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt die Umsetzung der Entwurfsplanung für die Erstellung von 2 Mehrfamilienwohnhäusern II + D mit max. je 6 Wohneinheiten vorzubereiten.