

Begründung
zur 3. Änderung des Bebauungsplans
Katharinenanger



1 Einleitung

Der Bebauungsplan Katharinenanger soll südlich des 2. Änderungsbereiches erneut geändert werden. Anstelle der ursprünglich vorgesehenen 18 Reihenhäusern und einer Stellplatzanlage mit 30 Pkw-Stellplätzen sind nunmehr 14 Hauseinheiten in Form von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern geplant.

Des Weiteren wird auch das Grundstück mit der ehemaligen Reithalle, das direkt südlich anschließt mit überplant. Für das Gebäude konnte bisher keine adäquate und dauerhafte Nutzung gefunden werden. Im Zuge der Überlegungen zur Neukonzeption des AKE-Kindergartens an der Lechstraße, ergab sich die Planungsperspektive, den Kindergarten in das Gebäude der ehemaligen Reithalle zu integrieren.

Der Stadtrat fasste hierzu in der Sitzung vom 11.05.2005 die entsprechenden Beschlüsse.

2 Bereich Wohnkonzept

2.1 Anlass der Änderung

Nachdem auf der Grundlage der am 27. Oktober 2004 beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplans Katharinenanger in relativ kurzer Zeit alle 16 Hauseinheiten verkauft werden konnten, legte die Projektentwicklungsgesellschaft den Entwurf für den zweiten und letzten Abschnitt des Projekts vor.

2.2 Struktur und Form

Der zweite Bauabschnitt schließt südlich an das Areal des ersten Abschnitts an und bildet mit ihm zusammen ein Gesamtensemble. Da der zweite Abschnitt nicht lediglich eine Kopie des ersten Abschnitts spiegelt, ist ein sehr vielfältiges Stadtbild zu erwarten. Kombiniert mit den unterschiedlich zu wählenden Hausgrößen und Ergänzungsmodulen entsteht ein individuell gestaltetes neues Bauquartier im Katharinenanger.

2.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt analog des ersten Abschnitts ebenfalls über eine öffentliche Straße, die in einem Wendehammer mündet. Durch einen Versatz der Erschließungsstraße innerhalb der kleinen Wohnsiedlung wird dafür gesorgt, dass durch die

einfache und effektive Erschließung eine räumliche Differenzierung der Hausgruppen erreicht wird.

Die Stellplatzanordnung erfolgt weitgehend dezentral. Das heißt, dass einem Teil der Häuser direkt am Haus zwei Carports zugeordnet werden. Einem anderen Teil wird nur ein Carport am Haus zugewiesen. Der zweite Stellplatz wird in diesen Fällen an der Graf-Stauffenberg-Straße angelegt. Die Stellplätze an der Stauffenbergstraße können durch dieses System im Vergleich zum ersten Abschnitt deutlich reduziert werden. Durch den Wechsel von Parkierung und Grünraum entsteht eine gewisse Abwechslung, die sich positiv auf das Stadtbild auswirkt.

2.4 Gebäude

Die Gebäude werden im Vergleich zum 1. Bauabschnitt nur noch als Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser angeordnet. Durch die relativ lockere Anordnung errechnet sich nur noch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 bzw. eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,75. In der Flächenverdichtung erfolgt somit ein leichter Rückgang, der sich in optischer Hinsicht durch die neu gebildeten Räume zwischen den Häusern ausdrückt.

Insgesamt können im zweiten Bauabschnitt 14 Hauseinheiten realisiert werden. Sie gliedern sich auf in

- 4 Hauseinheiten in 4 freistehenden Wohnhäusern
- 10 Hauseinheiten in 5 Doppelhäusern

2.5 Gesamtbeurteilung

Der Verkaufserfolg beweist, dass eine große Nachfrage nach kostengünstigem und individuellem Wohnungsbau besteht. Der neue Entwurf nimmt die Vorgaben wieder auf, indem er grundsätzlich die gleichen Gebäudetypen aufgreift. Durch das geringfügig geänderte Erschließungskonzept, die Reduzierung der Stellplätze an der Hauptsammelstraße und die unterschiedliche Anordnung der Hausgruppen wird jedoch eine Abwechslung vom städtebaulichen Entwurf des 1. Bauabschnitts erreicht.

3 Bereich ehemalige Reithalle (MI 5)

3.1 Anlass der Änderung

Der Kindergarten an der Lechstraße weist etliche bauliche Mängel auf, die dringend einer Sanierung bedürfen. Da dies mit einem relativ hohem finanziellem Aufwand verbunden ist, wurde die Überlegung ins Auge gefasst, ob er nicht gleich an anderer Stelle neu errichtet werden könnte. Auch ein weiterer Aspekt spricht für die Standort-Verlagerung des Kindergartens. Kindergärten sollten möglichst weit über das gesamte Stadtgebiet verstreut sein, um die Wege für Kinder und Eltern kurz zu halten. Da die Vielzahl der Kinder aus Neubaugebieten stammt, ist es nahe liegend, dass der Kindergarten dort angesiedelt wird. Für die neuen Baugebiete Katharinenanger

und Obere Wiesen befindet sich der nächstgelegene Kindergarten (Zu den Heiligen Engeln) in rd. 1,5 bis 2,3 km Entfernung. Die Eltern benutzen deshalb vorwiegend den Pkw um die Kinder zum Kindergarten zu bringen. Die Versorgung der Altstadt und der nächstgelegenen Siedlungen ist durch die Verlagerung gesichert, da mit dem evangelischen Kindergarten in der Von-Kühlmann-Straße in nur rd. 250 m Entfernung zum jetzigen Standort des AKE-Kindergartens ein weiterer Kindergarten zur Verfügung steht. Der Stadtrat hat deshalb die Verlagerung des AKE-Kindergartens in die Räumlichkeiten der ehemaligen Reithalle beschlossen. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude kann somit einer sinnvollen Wiedernutzung zugeführt werden.

3.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Der Kindergarten befindet sich in einem Mischgebiet. Danach sind Anlagen für u.a. sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen allgemein zulässig. Eine Änderung in Fläche für Gemeinbedarf Kindergarten ist demnach nicht erforderlich.

3.3 Planungsinhalte

Gegenüber der ursprünglichen Planung erfolgt eine Rücknahme des Baurechts. Der östlich vorgesehene Erweiterungsbau mit einer Grundfläche von 500 m² entfällt ebenso wie die Fläche für Stellplätze mit einer Größe von rd. 430 m² sowie der Anbau an der Südseite mit 90 m². Insgesamt errechnet somit eine Flächenrücknahme von 1020 m². Dem steht die nachfolgend beschriebene Ausweisung eines Parkplatzes mit rd. 450 m² versiegelter Fläche gegenüber.

3.4 Außenanlagen

Das Grundstück besitzt eine Gesamtgröße von 3175 m². Die Außenspielflächen konzentrieren sich insbesondere auf den südlichen und westlichen Bereich.

Die ursprüngliche Größe des Grundstücksumgriffs (rd. 4425 m²) um die ehemalige Reithalle wurde zugunsten eines öffentlichen Parkplatzes (643 m²) und privater Hausgärten (600 m²) verringert. Der Parkplatz mit 20 Stellplätzen dient während der Betriebszeiten des Kindergartens insbesondere dem Kindergarten-Personal sowie den Eltern. Darüber hinaus kann er zu den übrigen Zeiten den Anwohnern zur Verfügung gestellt werden.

Um eine möglichst zusammenhängende Freifläche zu erhalten, wird auch ein Großteil der südlich vorgelagerten öffentlichen Grünfläche den Außenspielflächen zugewiesen. Der öffentliche Gehweg muss dadurch weiter nach Süden verschoben werden.

Der Forderung nach einer zusammenhängenden Außenspielfläche fällt auch der öffentliche Platz auf der Westseite mit 300 m² zum Opfer, indem er aufgelöst und ebenfalls zum Kindergarten zugeschlagen wird.

4 Gemeinsame Merkmale

4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Umweltbericht

Wie in den vorhergehenden Begründungen zu den Änderungen 1 und 2 bereits dargelegt, ist in der Gesamtbilanz zum Bebauungsplan Katharinenanger ein Überschuss an Flächenrücknahmen in Höhe von rd. 4,9 ha zu verzeichnen. Da in der vorliegenden Planung weitere Flächenrücknahmen mit einem Saldo von rd. 990 m² erfolgen (sh. Ziffer 3.3 und 3.4 = Summe Flächenrücknahmen – versiegelter Parkplatz) ist auch in dieser Hinsicht kein Ausgleich erforderlich.

Auch die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Vergleich zu den Vorgängerplanungen nicht weiter beeinträchtigt. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann aus diesem Grunde verzichtet werden. Da zudem das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, ist von der Umweltprüfung abzusehen.

4.2 Altlasten

Hinsichtlich möglicher Altlasten wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Ausführungen auf Seiten 7 und 8 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen (sh. Anlage).

4.3 Flächenbilanzierung

Grundstücke Wohnen	3352 m ²
Stellplätze privat	93 m ²
Grundstück MI 5 (Kindergarten)	3175 m ²
öffentlicher Parkplatz mit Grünflächen	648 m ²
Rad- und Gehwege	821 m ²
öffentliche Grünfläche	2132 m ²
<u>Wohnstraße</u>	<u>487 m²</u>
gesamt	10708 m² bzw. rd. 1,07 ha

4.4 Erschließung

Sämtliche Grundstücke liegen an öffentlichen Verkehrsflächen an. Die Erschließung mit Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation kann nach Absprache mit den Spartenägern kurzfristig erfolgen.

5 Realisierung

Sowohl die Realisierung des 2. Bauabschnitts des Wohnprojekts als auch die Umsetzung des Kindergarten-Projekts ist kurzfristig geplant.

aufgestellt: Ref. 42-Ganzenmüller

Michler

Baurätin z.A.

Anlage: Auszug aus Begründung zum Bebauungsplan Katharinenanger vom 21.03.2003, Seiten 7 und 8