

Gemeinderatsdrucksache Nr. 62 / 2017

**Bürgermeisteramt Rutesheim
Bauamt -**

**Neues Wohngebiet „Nördlichen Schelmenäcker/Pfuhlweg“
-Vorstellung von städtebaulichen Vorentwürfen**

Anlagen: 3

I. Vorlage an den

Technischen Ausschuss zur Beschlussfassung am 03.07.2017

II. Beschlussantrag

Die städtebaulichen Vorentwürfe des Bauamtes, bestehend aus fünf Varianten, werden zur Kenntnis genommen (**Anlagen 1-3**).

III. Begründung

im Arbeitsprogramm des Gemeinderats und der Stadtverwaltung ist festgehalten, dass die Verwaltung bis Jahresmitte 2017 städtebauliche Vorwürfe vorlegt für das neue Wohngebiet „Nördlich Schelmenäcker/Pfuhlweg“.

Dazu verwiesen wird auch auf die Gemeinderatssitzung im Rahmen der Klausurtagung im November 2016, bei der bereits zwei erste Skizzen für eine mögliche Bebauung dieses geplanten Neubaugebietes gezeigt und erläutert wurden.

Die damaligen ersten Gedanken für eine neue Bebauung wurden zwischenzeitlich vertieft und münden nun in die beiliegenden fünf Varianten, drei Varianten für eine Bebauung des Bereiches „Nördlich Schelmenäcker“ und zwei Varianten für eine Bebauung des Bereiches „Pfuhlweg“. Generelles Ziel der Planung und der Bebauung ist es, eine Mischung aus verschiedenen Wohngebäuden vorzusehen, so sind Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten geplant, großteils auf Flächen, die der Stadt Rutesheim gehören, teilweise aber auch auf Flächen von privaten Grundstückseigentümern.

Die **Anlage 1** zeigt den Überblick über das geplante Bebauungsgebiet, wobei hier auch die vorhandenen Bestandsgebäude einbezogen werden. **Das gesamte Gebiet umfasst eine Fläche von 17.139 m², die sich aufteilt in einen Anteil „Schelmenäcker“ mit 6.415 m² und einen Anteil „Pfuhlweg“ mit 10.724 m².**

Vorgesehen ist entsprechend dem Beispiel „Neues Wohngebiet Taläcker“, alle Grundstücke mit einer dreigeschossigen Bebauung zuzulassen, bei Flachdächern mit Dachterrasse. Für die Doppelhaushälften ist dies notwendig, um ausreichend Wohnfläche zu erhalten, bei den Einzelhäusern bietet sich hierdurch auch die Möglichkeit, eine Einliegerwohnung vorzusehen. Auch soll eine Auswahl angeboten werden mit Flachdächern und flach oder stärker geneigten Satteldächern entsprechend den Beispielen im Wohngebiet Taläcker. Dadurch, dass sich das neue Wohngebiet im Norden der vorhandenen Wohnbebauung befindet, können Verschattungen nahezu ausgeschlossen werden. Auch die Erschließung über die Heimerdinger Straße kann konfliktfrei erfolgen, allerdings muss auf Schleichverkehr aus der Schelmenäckerstraße und aus Richtung Kindergarten Mieminger Weg geachtet werden.

Ein Bodengutachten wurde bereits beauftragt, ebenso eine schalltechnische Untersuchung an der Heimerdinger Straße. Weitere Untersuchungen zu den Themen Druckverhältnisse bei der Wasserversorgung, Kapazität der Abwasserkanäle und Breitbandverkabelung werden folgen. Aufgrund der Erfahrungen bei früheren Baugebieten muss damit gerechnet werden, dass auch in diesem neuen Wohngebiet wieder Versickerungsmaßnahmen (Zisternen oder Sickerschächte) vorgesehen werden müssen.

„Nördlich Schelmenäcker“ (Anlage 2):

Die **Variante 1** zeigt eine Erschließung entlang der nördlichen Grenze des Wohngebiets. Hierbei erfolgt ein Ausbau des vorhandenen Feldwegs auf eine Breite von 5,50 m und einem Schrammbord von 0,50 m sowie einem Gehweg von 1,65 m. Um einen Schleichverkehr zu reduzieren wird vorgeschlagen, Bauminseln einzubauen, um Verengungen mit einer Breite von 3,50 m zu erzielen und den Verkehr zu verlangsamen.

An der Heimerdinger Straße wird ein Geschosswohnungsbau vorgeschlagen mit insgesamt 3 Geschossen und ca. 9 Wohnungen. Westlich angrenzend sind zwei Reihenhauserzeilen vorgesehen mit insgesamt 10 Reihenhäusern. Da jeweils zwei Stellplätze benötigt werden, können diese entlang der Erschließungsstraße rechtwinklig aufgereiht werden als nicht überdachte Stellplätze oder als Carports, gegliedert durch Bäume. Garagen sollen an dieser Stelle nicht geplant werden, da diese zu oft als Stauraum missbraucht werden. An der Schelmenäckerstraße sind noch zwei Einzelhäuser vorgesehen, da eine Erschließung von Westen möglich ist und die Grundstücke gut angebunden werden können. Es bleibt ausreichend Gartenfläche für eine Terrasse, einen 2. Stellplatz und für einen Grünbestand. Bei der **Variante 1** können somit insgesamt 21 Wohneinheiten realisiert werden. Die Erschließungsstraße ist sehr wirtschaftlich, da das Gebiet auf kürzester Strecke erschlossen werden kann.

Die **Variante 2** sieht eine Bebauung mit zwei Geschosswohnungsbauten an der Heimerdinger Straße vor, die aus gestalterischen Gründen geteilt werden, jedoch auch als ein Gebäude zusammengefasst werden könnten. Eine Tiefgaragenzufahrt ist angedeutet. Die Erschließungsstraße verläuft mittig durch das Baugebiet bzw. am nördlichen Rand, so dass sich die Erschließungslänge vergrößert im Vergleich zu Variante 1. Südlich sind vier Doppelhäuser geplant, nördlich fünf Einzelhäuser, so dass sich insgesamt 25 Wohneinheiten ergeben.

Die **Variante 2** zeigt die Straßenplanung analog dem neuen Wohngebiet Taläcker mit einer 5,00 m breiten Straße, einem Gehweg von 1,65 m und einem Parkstreifen von 2,15 m. Dies ist ein grundsätzlicher Unterschied zu Variante 3.

In **Variante 3** wird auf einen Parkstreifen verzichtet, stattdessen wird die Straße 5,50 m breit, sodass Begegnungsverkehr möglich ist, ebenso wie ein einseitiges Parken. Die Erschließungsstraße wird hier ebenfalls durch eingebaute Pflanzbeete mit Baumbestand gegliedert und in der Breite auf 3,50 m reduziert, um ein schnelles Durchfahren zu verhindern.

Insgesamt sind hier 4 Einzelhäuser, 5 Doppelhäuser und 2 Geschosswohnungsbauten vorgesehen, insgesamt 26 Wohneinheiten.

„Pfuhlweg“:

Die Anlage 3 zeigt 2 Varianten für eine Bebauung des Bereichs Pfuhlweg:

In beiden Varianten erfolgt eine Erschließung über den bisherigen Feldweg, der ausgebaut wird auf eine Breite von 3,50 m, Schrammbord 0,50 m und Gehweg 1,65 m. Ein Begegnungsverkehr muss über den Gehweg ausweichen. Dies wird für vertretbar gehalten, da es sich hier nur um Anwohner handelt, die hier zu- und abfahren. Über einen Ringverkehr werden die südlichen Grundstücke erschlossen.

Die Flächen östlich des Otto-Hahn-Wegs sind im Eigentum der Stadt, hier sind fünf Einzelhäuser geplant sowie drei Doppelhäuser, die Flächen westlich des Otto-Hahn-Wegs sind großteils in Privateigentum, hier gehört eines der beiden Doppelhausgrundstücke der Stadt. In der **Variante 1** wird bei der Ringstraße ein Parken vorgeschlagen zwischen Bäumen und ein nördlicher Gehweg bei einer Straßenbreite von 3,50 m.

In diesem Wohngebiet sind 15 Wohneinheiten möglich in den vorgeschlagenen Einzel- und Doppelhäusern, weitere ca. 21 Wohnungen sind möglich in den drei geplanten Geschosswohnungsbauten, wobei auf dem südlichen Grundstück nach wie vor der ehemalige Bauernhof steht, der vorläufig nicht abgebrochen werden soll.

In der **Variante 2** wurde die Anordnung der Einzelhäuser und der Doppelhäuser vertauscht. Hier ergibt sich dadurch eine Wohneinheit mehr. Bei der Erschließungsstraße wurde auf ein Parkstreifen verzichtet, die Straße wurde auf 5,50 m erweitert, so dass ein einseitiges Parken möglich ist, wobei auch hier die Erschließungsstraße gegliedert wird durch Pflanzbeete mit Bäumen auf eine Breite von 3,50 m.

Termine:

Nach Kenntnisnahme und Beratung dieser genannten 5 Varianten soll in der Sitzung des Gemeinderats am 2.10.2017 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgen. Eine Bürgerbeteiligung wird nach Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung.

Eine Entscheidung über die ausgewählte Variante soll in der Sitzung des Gemeinderates am 6. November 2017 erfolgen.

Auf die Varianten wird verwiesen.