

Planungserfordernis, Ziele der Planung, Auswirkungen
Ausweisung von Wohnbauflächen

1. Planungserfordernis, Ziele der Planung

Aufgrund gestiegener Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen beabsichtigt die Schanz Projektentwicklung, Weilerstraße 3, 79801 Hohentengen a.H. auf dem Grundstück Flst. Nr. 1505/3 und 1510 der Gemarkung Hohentengen, 6 - Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Gesamtplanungsfläche 6.560 m²

Baugrundstücksflächen 4.345 m²

Straßen, öffentliche Grünfläche und Spielplatz 1325 m²

Private Grünfläche 890 m²

2. Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2015 wurde dieses Gebiet bereits als Wohnfläche (W) ausgewiesen. Mit diesem Baugebiet wird im Innenbereich eine vorhandene Baulücke geschlossen.

3. Planungsgebiet – Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt an der westlichen Dorfeinfahrt entlang der Hauptstraße. Das Planungsgebiet grenzt im Westen an das bestehende Wohnhaus Hauptstraße Nr. 1 an. Im Norden schließt die bestehende Bebauung der Hansengelstraße an und im Osten ist die bestehende Bebauung des Steiglewegs. Durch die geplante Überbauung wird die vorhandene Bebauung entlang der Hauptstraße zum Abschluss gebracht.

4. Erschließung

4.1 Die Erschließung der Tiefgaragen im nördlichen Teil der Bebauung erfolgt über die neu geplante Stichstraße mit Anschluss an die Hauptstraße. Die Hauseingänge der nördlichen Bebauung befinden sich jeweils auf der Ostseite. Die Erschließung der südlichen Häuserreihe erfolgt ebenfalls über die Stichstraße von der Nordseite her.

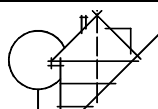
Die für die Mehrfamilienhäuser erforderlichen 40 KFZ- Stellplätze werden auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Verfügung gestellt. Es werden jedoch insgesamt 73 Stellplätze geplant, davon sind 37 Tiefgaragenstellplätze, 24 Carportstellplätze und 12 offene Stellplätze.

Die Fahrbahnbreite der Stichstraße wird auf 5,50 m festgelegt. Zur Erhöhung der Wohnqualität wird diese als verkehrsberuhigte Zone angelegt (30 km/h).

4.2 Oberflächen- und Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen.

Für das anfallende Oberflächenwasser werden wahlweise Zisternen vorgeschrieben die einen verzögerten Abfluss in das bestehende Mischwasserkanalnetz gewährleisten oder ausreichend dimensionierte Versickerungsmulden mit Überlauf.



5. Bebauung - Nutzung

Die gesamte Grundstücksfläche mit ca. 4'345 m² Grundfläche wird mit 6 Mehrfamilienhäusern überbaut.
Das ergibt eine Siedlungsdichte bei:

6 MFH mit max. 43 WE (Wohneinheiten)
(5-8 Wohnungen je Mehrfamilienhaus)

Bei 2,5 Einwohner / WE ergibt sich:

$2,5 \times 43 = 108$ Einwohner

Das sind bei einer Bruttoplanungsgebietsgröße von 0,4345 ha:

$108 / 0,4345 = \sim 249$ E/ ha

6. Eingrünung

Durch das Pflanzgebot (siehe Planeintrag) wird eine ordentliche Durchgrünung mittels einheimischer Pflanzenarten erzielt. Die Tiefgaragendächer werden begrünt. Für alle anderen Dächer wird eine extensive Begrünung festgesetzt.

7. Kosten und Durchführung

Die Gemeinde Hohentengen a.H. und der Vorhabenträger schließen einen Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 S.1 BauBG. Dieser städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde Hohentengen a.H. und dem Vorhabenträger, der Schanz Projektentwicklung regelt alle weiteren Einzelheiten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient, weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden und durch den Bebauungsplan der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden soll.

Hohentengen a.H., den

Für die Gemeinde

Martin Benz
Bürgermeister

