

für die Ortsgemeinde Singhofen

AZ:

24 DS 16/ 0076

Sachbearbeiter: Herr Minor

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Singhofen	öffentlich	08.03.2021

Beratung und Beschlussfassung über den Bebauungsplan "Am Steinkopf"

* **Entscheidung** über die **Planvariante**
* **Aufstellungsbeschluss**

* **Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

Sachverhalt:

Ausschließungsgründe nach § 22 GemO liegen keine vor.

Das beauftragte Planungsbüro (KARST-Ingenieure) hat zwei Varianten für einen Bebauungsplan gefertigt und vorgelegt. Herr Dipl.-Ing. Andy Heuser wird die Planungsvarianten erörtern und vorstellen. Im Vorfeld folgende Informationen: Das Bruttoplangebiet hat eine Größe von rund 3,5 ha. Nach dem Gestaltungsentwurf können ca. 39 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 620 m² bzw. 624 m² geschaffen werden. Das vermarktbare Nettobauland liegt bei der Alternative 1 bei ca. 24.328 m², bei der Alternative 2 bei ca. 24.184 m².

Die Alternativen unterscheiden sich durch verschiedene Lösungen in der Baugebietszufahrt. Es ist sinnvoll die innere Erschließungsstraße im Bereich des derzeitigen Wirtschaftsweges zu denken, der am Rand des bestehenden Baugebietes verläuft. Dies ermöglicht noch eine Bauzeile nordwestlich an die neue Straße angrenzend. Gleichzeitig kann über die neue Straße die Unterhaltungsmöglichkeit des Entwässerungsgrabens am Rand des bestehenden Baugebietes sichergestellt werden.

Die Führung einer neuen Baugebietserschließungsstraße in direkter, unveränderter Art und Weise in die derzeitige Kreuzungssituation hinein führt zu einer ungünstigen Erhöhung des verkehrlichen Konfliktpotentials. Hier treffen mehrere Wegebeziehungen spitzwinkelig aufeinander. Wir empfehlen daher darüber nachzudenken, diesen Konfliktpunkt durch die Anlage eines Minikreisverkehrs (mit überfahrbarer Innenfläche) zu lösen. Es würden hierbei zwar einige Quadratmeter aus der Fläche des bestehenden sehr kleinen Regenrückhaltebeckens im Bereich der Baugebietszufahrt benötigt werden, wir erachten aus heutiger Sicht dies jedoch als tendentiell machbar (natürlich bedarf es dann konkretisierter Detailplanungen, wenn die Lösung mit Minikreis favorisiert werden sollte).

Als Erschließungsalternative könnte auch die Erschließungsstraße auch an einem neuen Anbindungspunkt einige Meter weiter südlich auf den bisherigen Wirtschaftsweg führen, der in seinem Ausbau dann verlängert werden müsste. Hier ist im Bestand eine Geländeböschung vorhanden, die nach örtlicher Inaugenscheinnahme jedoch überwindbar einzuschätzen ist (auch hier müssten später straßenplanerische Detailplanungen gemacht werden, um die konkrete Machbarkeit zu verifizieren).

Bei beiden Alternativen sehen wir im Gestaltungsentwurf eine Ringerschließung vor. Bei der Konzeption haben wir auf eine sinnvolle und wirtschaftliche Lösung geachtet mit guten Grundstückszuschnitten und auf andere Lösungen mit zu "vielen Schnörkeln" verzichtet.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung bietet es sich an am tiefsten Geländepunkt, das heißt am nordwestlichen Plangebietsrand, eine Fläche zu sichern für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens. Details ergeben sich aus einer späteren Entwässerungsplanung.

Es macht Sinn den derzeitigen Wirtschaftsweg am bisherigen Baugebietsrand beizubehalten (z.B. auch nur als Fußweg, die landwirtschaftliche Erschließungsfunktion fällt ja weg), um auch hier einen Zugang zum Entwässerungsgraben zu haben. Die Grundstücksbesitzer im Bestandsbaugebiet würden dies sicher auch begrüßen.

In Plangebietsmitte haben wir einen potentiellen Bauplatz als Fläche für einen Spielplatz zunächst mit eingeplant. Durch die Vergrößerung des bisherigen Gebietes besteht ggf. Bedarf für einen Spielplatz. Den konkreten Bedarf können Sie seitens der Ortsgemeinde sicher besser einschätzen. Am Spielplatz könnten auch einige öffentliche Parkplätze geschaffen werden.

Am südöstlichen und südlichen Plangebietsrand haben wir eine öffentliche Grünfläche eingeplant. Hier sollte zum Abfangen von Außengebietswasser und potentiellen Starkregenereignissen ein Entwässerungsgraben angelegt werden, der nach Norden zum Regenrückhaltebecken führt. Innerhalb dieses 5 m breiten Streifens könnten auch kleinere Bäume und Sträucher gepflanzt werden, so dass die landschaftliche Einbindung des neuen Baugebietes gewährleistet werden kann und Anforderungen aus den Belangen des Natur- und Artenschutzes besser berücksichtigt werden können.

Beschlussvorschlag:

Nach der entsprechenden Vorstellung entscheidet sich der Ortsgemeinderat für die Planungsvariante

Hiernach fasst er folgenden Aufstellungsbeschluss:

Der Ortsgemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Steinkopf“ gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung. Der Geltungsbereich ist in der Anlage dargestellt.

Zugleich wird beschlossen, den Plan den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zuzuleiten. Gleichzeitig sollen die Bürger (Öffentlichkeit) an der Planung beteiligt werden. Hierzu wird der Planentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Auslegung soll bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems - Nassau durchgeführt werden.
Die Kosten der Planung werden mit 22.765,75 € angegeben.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister

Anlagen:
2 Planungsvarianten