

Sitzungsvorlage
Gemeinderat

zu TOP 5 öffentlich (Presse: ja)	Amt Stabstelle Gemeindeplanung
zu TOP nichtöffentlich	Aktenzeichen: 880.61 - LB
Sitzung am: 21.07.2020	Datum: 13.07.2020
Bebauungsplan "Schwärzengarten II", Weiterdingen -Vorstellung und Beratung der städtebaulichen Entwürfe	

Im Zuge der Vorstellung der städtebaulichen Entwürfe für den Bebauungsplan „Schwärzengarten II“ wird in der Anlage die Entwurfserläuterung des Architekturbüros Wieser, sowie zwei Planungsvarianten aufgeführt.
Zusätzlich werden die beiden Planungsvarianten, zur besseren Ansicht, als PDF per Mail verschickt.

In der Gemeinderatssitzung wird Herr Wieser, persönlich anwesend sein und die Planungsvarianten sowie den Bericht erläutern.

Hilzingen, 13.07.2020


Holger Mayer
Bürgermeister

Anlage

- Entwurfserläuterung
- Entwurf V1
- Entwurf V2

BEBAUUNGSPLAN
ZUR EINBEZIEHUNG VON AUSSENBEREICHESFLÄCHEN
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13 B BAUGB

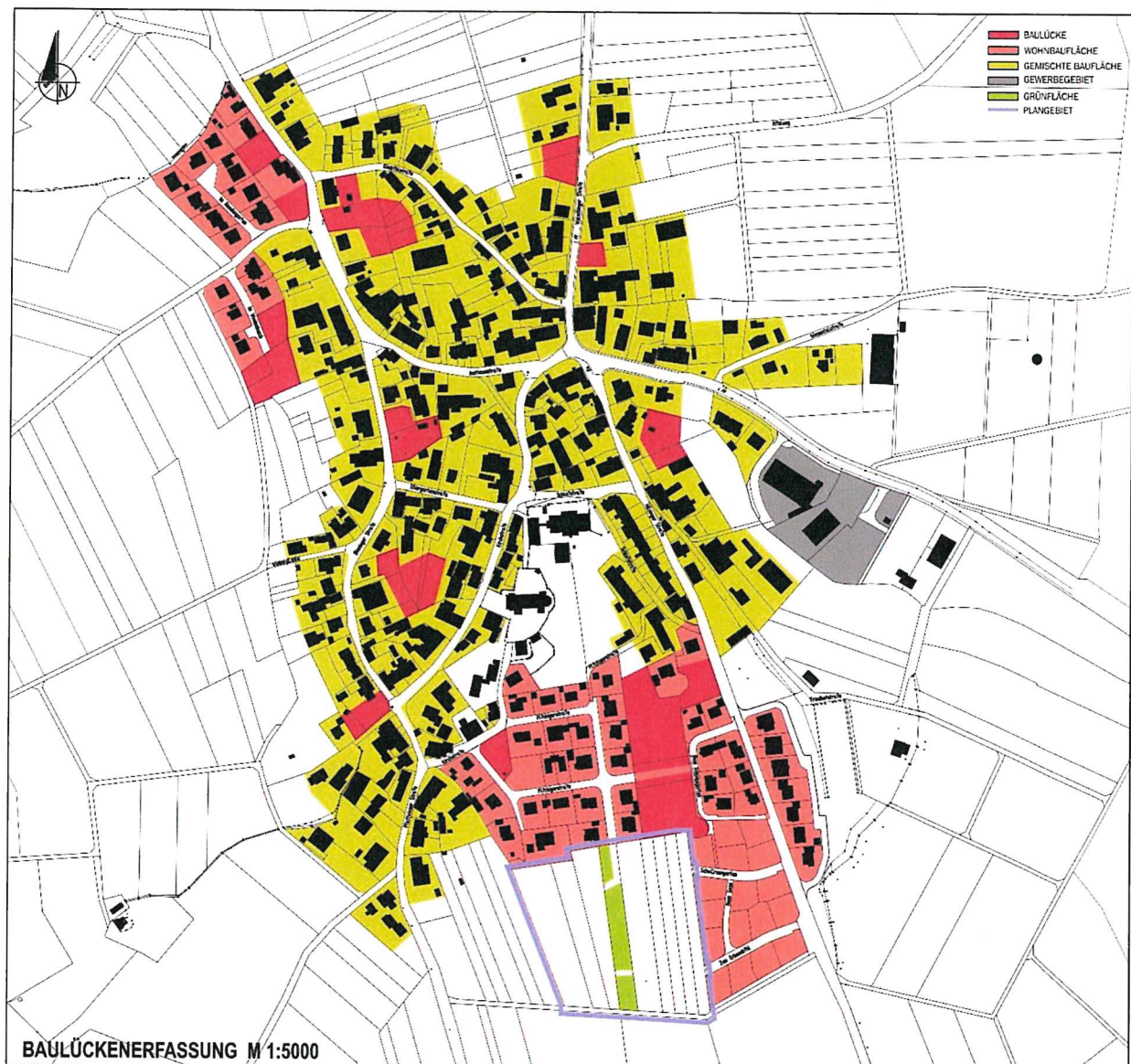
SCHWÄRZENGARTEN II

GEMARKUNG WEITERDINGEN

1. WOHNRAUMBEDARF

Im Zuge der Planungen von Wohnbaugebieten nach dem „neuen“ § 13b BauGB und einer gegebenenfalls unkontrollierten Entwicklung abweichend vom Flächennutzungsplan wird derzeit von den Naturschutzverbänden Wert auf die die Abwägung des Wohnraumbedarfs gelegt. Dabei wird meist auf den § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB verwiesen, der vorsieht, dass „im beschleunigten Verfahren ... einem Bedarf ... zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum... in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden“ soll. Für den Bauflächenbedarfsnachweis wird deshalb meist die Plausibilitätsprüfung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau mit Stand vom 15. Februar 2017 zugrunde gelegt. Dies kann für die Gesamtgemeinde oder für den Teilort geführt werden. In Weiterdingen sind zum 31.12.2019 883 Einwohner gemeldet. Aus der Wohn- und Mischgebietsfläche von 22.865 ha ergibt sich somit eine sehr geringe Einwohnerdichte von 39 EW/ha. Aus den Zahlen des statistischen Landesamt für die Gesamtgemeinde ergibt sich eine Prognose der Einwohnerentwicklung in einem Betrachtungszeitraum von 15 Jahren ein Zuwachs von ca. 2,03 % und hochgerechnet einer künftigen Einwohnerzahl von 901. Bisher war in Hilzingen aufgrund der kontinuierlichen Ausweisung von Baugebieten seit dem Jahr 2000 eine durchschnittliche Einwohnerentwicklung von 0,49 % pro Jahr nachweisbar. Die Plausibilitätsprüfung ging bis zum Jahr 2017 von einer Eigenentwicklung von 0,5 % aus, zwischenzeitlich wurde dies auf 0,3 % reduziert. Die Studie „Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg“ der L-Bank im Rahmen der Wohnraum-Allianz (Stand 04.10.2017) weist eine in den Jahren 2011 bis 2015 aufgebaute „Wohnungsbaulücke“ in Baden-Württemberg von ca. 88.000 Wohnungen aus. Diese lässt sich auf Kreisebene differenzieren und liegt im Landkreis Konstanz bei etwa 2.200 Wohnungen und etwa bei einem Anteil 1,7 % am Gesamtbestand und somit nochmals bei einem Einwohnerzuwachs von 15 Einwohnern.

Unter Berücksichtigung der Eigenentwicklung und Einwohnerentwicklung ergibt sich somit ein Zuwachs zwischen 73 und 99 Einwohnern und einem Flächenbedarf bei 50 EW/ha zwischen 1,46 ha und 1,98 ha. Diesem Bedarf sind die vorhandenen Baulücken im Ort gegenüberzustellen. Die Erhebung ergibt ein Potential von 2,39 ha und somit wäre kein Baugebiet nach der Plausibilitätsprüfung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau notwendig. Berücksichtigt man dabei jedoch eine Aktivierungsrate von Baulücken gemäß dem Forschungsprojekt PFIF (Freiburg) mit ca. 1,5 % pro Jahr, so ergibt sich bis zum Jahr 2035 nur eine zu aktivierende Fläche von 0,54 ha und somit ein Bedarf zur Ausweisung von Neubaugebieten von ca. 0,92 ha bis 1,44 ha. Ausgehend von einem Bruttobauland von 2,25 ha und einer zentralen Grünfläche von 0,2 ha ergibt sich unter Abzug der Erschließungsflächen ein Nettobauland von ca. 1,45 ha. Damit ist der Bedarf für Weiterdingen annähernd nachgewiesen.



2. WOHNFORMEN

Bisher wurden in den Hilzinger Ortsteilen ausschließlich verhältnismäßig große Grundstücke zwischen 550 m² und 650 m² Fläche zum Bau von freistehenden Einfamilienwohnhäusern ausgewiesen. Da aber einerseits gemäß Baugesetzbuch sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll und andererseits die Kosten für Baugrundstücke und Gebäude stark gestiegen sind, hat sich zwischenzeitlich die Erkenntnis durchgesetzt, dass für den Bau von Einfamilienhäusern eher Grundstücksgröße von 400 m² bis 450 m² angemessen sind.

In der heutigen Gesellschaft steigt die Nachfrage nach flexiblen Wohnungstypologien, generationenübergreifenden und barrierefreien Wohnungsangeboten. Die räumlichen und sozialen Strukturen sollen dabei mit den ökonomischen und ökologischen Anforderungen zeitgemäßen Wohnens in

Einklang gebracht werden. Ziel ist es nun Baugebiete mit einer etwas höheren städtebaulichen Dichte zu entwickeln. Der erste Bauabschnitt „Schwärzengarten“ weist, wie das zuletzt von der Gemeinde entwickelte Gebiet „Beim Steppbachwiesle“, eine Dichte von ca. 48 EW/ha auf. Eine zeigemäße Dichte läge bei 55 – 60 EW/ha. Der obere Wert entspricht der Dichte von Kleinzentren entsprechend der Plausibilitätsprüfung des Bauflächenbedarfsnachweises.

Einfamilienwohnhaus

Die Tendenz im Bau von Einfamilienhäusern geht weg vom Bungalow und den klassischen eingeschossigen Gebäuden mit hohem Kniestock und Steildach. Zunehmend werden Einfamilienwohnhäuser auf geringerer Grundfläche, dafür aber in voll zweigeschossiger Bauweise errichtet.

Wohnen am Rosengarten, Tägerwilten



„Tiny“-Häuser

Der Begriff bezeichnet in seinem Ursprung eigentlich wohnwagenähnliche Kleinstbehausungen. Jedoch hat sich daraus eine Tendenz zu schmalen, oftmals nur ein-Zimmer-breiten Gebäude entwickelt, die dafür langgestreckt und oftmals dreigeschossig sind. Mit geringen seitlichen Grenzabständen lässt sich so ein freistehendes Einfamilienwohnhaus auf einem Grundstück von 300 m² bis 350 m² bauen. Dabei wird auch insbesondere einer jungen Generation Rechnung getragen, die den Aufwand für Gartenpflege auf ein Minimum reduzieren wollen.

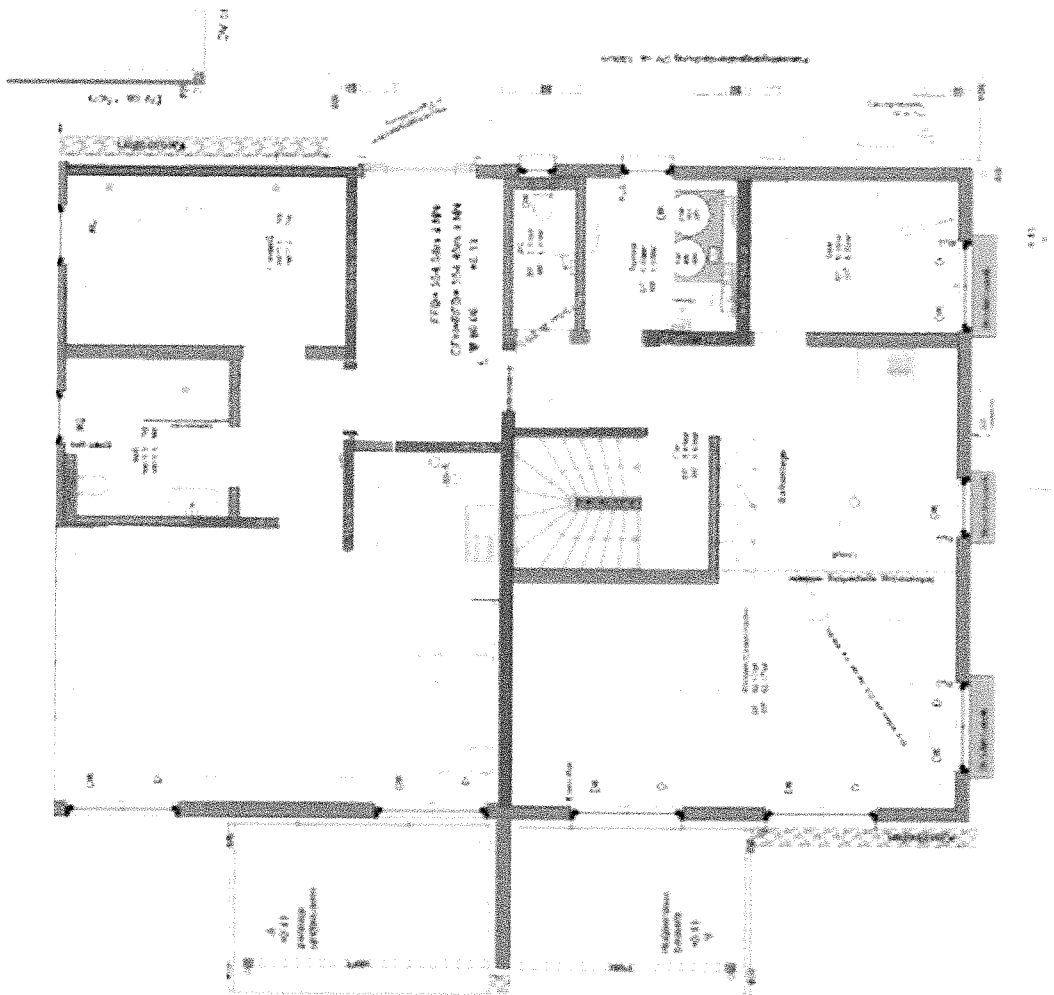


Doppelhäuser

Das klassische Doppelhaus ist energetisch und aus Kostengründen eine gute Alternative zum freistehenden Einfamilienhaus. Da sich aber zwei Bauherren finden müssen, die einerseits ähnliche Bauabsichten haben und andererseits auch in Vergaberichtlinien für Bauplätze passen müssen, wird es für die Gemeinde immer schwieriger diese Grundstücke zu vermarkten. Die Anzahl der Bewerbungen auf diese Grundstücke war insbesondere im Gebiet „Beim Steppbachwiesle“ nicht sehr groß.

Mehrgenerationenhäuser / Zweifamilienhäuser

Auch hier bedeutet der Begriff „Mehrgenerationenhaus“ im eigentlichen Sinne etwas anderes. Ursprünglich sind damit Begegnungsorte gemeint, an denen das Miteinander der Generationen aktiv gelebt wird. Zwischenzeitlich steigt der Bedarf an Gebäuden, die das gemeinsame Wohnen von Jung und Alt und den Synergieeffekten für alle Generationen ermöglichen. Da Einliegerwohnungen meist nicht barrierefrei erstellt werden können, wird bei diesen Wohnformen eine barrierefrei ebenerdige Wohnung für Senioren vorgesehen. Deren Zuschnitt ist meist als 3 Zimmer Wohnung ist deutlich größer als in den Seniorenwohnanlagen. Auf gleicher Ebene entstehen der Wohn- und Essbereich einer jungen Familie und das gesamte Obergeschoss des Gebäudes wird für deren Schlafbereich genutzt. Diese Gebäude haben etwa die Größe eines Doppelhauses.



Reihenhäuser

Die größte Dichte an Einwohnern auf eigenständigen Grundstückseinheiten wird sicherlich mit Reihenhäusern erreicht. Leider ist aus Sicht des Stadtplaners die Reihenhausbauweise im Baugebiet „Beim Steppbachwiesle“ nicht als gelungen zu bezeichnen, denn die Gebäude haben keinerlei architektonische und städtebauliche Qualität und so entsteht die Gefahr eines Trading-Down-Effekt. Dabei gäbe es sehr gute Beispiele für gelungene Reihenhäuser, die auch in ihrer Struktur deutlich filigraner wirken. Zur Verwirklichung einer angemessenen Qualität sollten einerseits die Bauvorschriften strenger gefasst und künftig bei Grundstücksvergabe ein Gestaltungskonzept vorgelegt werden.



Mehrfamilienhäuser

Grundsätzlich wäre auch der Bau von Mehrfamilienhäusern zu überlegen. Jedoch ist das Baugebiet in Weiterdingen von Einfamilienwohnhausgebieten umgeben und deshalb würde sich der Ortskern eher für deren Bau eignen.

Aufenthaltsqualität

Mit zunehmender Verdichtung der Wohnformen gewinnen die öffentlichen Bereiche an Bedeutung, so dass Quartiersplätze, Spielplätze für Kinder und Senioren sowie die Anbindung an die freie Landschaft wichtige Bestandteile eines Baugebiets sind. Insbesondere Flächen zur Begegnung und zur Kommunikation werden als Maßnahme gegen die Anonymität immer wichtiger.

In größeren Städten wird in Flächennutzungsplänen für Öffentliche Grünflächen wie Parkanlagen ca. 22 qm/EW vorgesehen. Dies wären bei 140 EW im Plangebiet etwa 3080 m². Für Spielflächen werden etwa 2,5 qm/EW und somit etwa 350 m² angesetzt. Dabei geht man nach DIN 18034 (2012-09) "Spielplätze und Freiräume zum Spielen" bei Kleinkinder (bis 6 J.) von einem Einzugsradius von 175 m und einer Mindestfläche von 500 qm aus, für Kinder (6 - 12 J.) von einem Einzugsradius 350 m und einer

Mindestfläche 5.000 qm und für Jugendliche (12 – 18 J.) von einem Einzugsradius 750 m und einer Mindestfläche von 10.000 qm aus

3. ERSCHLIESSUNG

Betrachtet man das Verkehrsaufkommen des endgültigen Gesamtgebiets „Schwärzengarten“ mit ca. 80 Wohneinheiten im Endausbau, so ergibt sich ein für Wohnstraßen geringes Verkehrsaufkommen mit jeweils ca. 40 KFZ- Bewegungen in der Spitzenstunde, die über die beiden Straßen Schwärzengarten und Erbsenbühl abgeleitet werden. Dabei kann die Ableitung über die Flückigerstraße und der dort entstehende Quell- und Zielverkehr vernachlässigt werden. Die Belastungsgrenze von Sammelstraßen liegt theoretisch bei 300 PKW/h und von Wohnwegen bei 150 PKW/h. Damit könnte das Gebiet theoretisch nur mit einfachen Spielstraßen, mit einer Ausbaubreite von 4,75 m, problemlos erschlossen werden.

Das Erschließungsnetz sollte aber nicht nur den Autoverkehr berücksichtigen, sondern fußläufig oder mit dem Fahrrad die einzelnen Bereiche und die freie Landschaft verbinden. Da die Straßen nur gering vom Fahrverkehr belastet sind, kann sicherlich auf die Anlage von separaten Fahrradstraßen verzichtet werden. Dennoch ist eine vom Fahrbahnrand getrennte Führung von Gehwegen entlang der Sammelstraße insbesondere für den sicheren Schulweg von Kindern insbesondere von Grundschulern sinnvoll. Nur eine durchgängig sichere Wegeführung vom Wohngebiet zur Haltestelle bzw. zum Schulgebäude reduziert die Fahrten der Helikoptereltern. Die Weiterführung und der Ausbau der Wege sollten auch im bestehenden Ortskern geprüft werden.

In Großstädten entwickelt sich mittlerweile eine Tendenz weg vom Auto, hin zur Kombination aus Öffentlichen Verkehrsmittel und Car-Sharing. Da die Anbindung des ländlichen Raums an den ÖPNV wahrscheinlich in absehbarer Zukunft nicht ausreichend verbessert wird, muss davon ausgegangen werden, dass der Anteil an privaten Kraftfahrzeugen weiterhin sehr hoch bleibt. Trotzdem könnte die Idee der Mobilitätsstationen von Großstädten als Anregung genommen werden. Dort wird an zentralen Stellen der Öffentliche Personen-Nahverkehr mit Car-Sharing, Ladestationen von Elektrofahrzeugen, E-Bike-/ Lastenfahrrad- und E-Scooterleih kombiniert. Heruntergebrochen auf Weiterdingen könnten öffentliche Parkplätze und Flächen vorgesehen und technisch angebunden werden, an denen später private Anbieter Ladesäulen für E-Autos, Automaten für Car-Sharing, wahlweise Stellplätze für stationsunabhängige Free-floating-Angebote oder Fahrradständer für E-Bikes errichten könnten.



Grundsätzlich sollte man sich Gedanken über den Flächenbedarf des Individualverkehrs in Baugebieten machen. Derzeit wird im ländlichen Raum für öffentliche Straßen ein Anteil von 13- 15 % der Plangebietsfläche und sicherlich nochmals ein Anteil von 12 % für Garagen, deren Stauräume und Stellplätze, also etwa $\frac{1}{4}$ des Bruttobaulands benötigt. Dieser verhältnismäßig hohe Anteil steht dem Wohnen und der Aufenthaltsqualität nicht zur Verfügung und berücksichtigt man dann noch die zeitlich sehr geringe Nutzung von wenigen Minuten am Tag, so stellt sich die Frage, ob nicht andere Unterbringungsformen wie Tiefgaragen künftig sinnvoller sind. Nach wie vor will jeder Bauherr das Fahrzeug vor der Tür haben, oder zumindest Waren direkt vor der Tür anliefern können. Dabei wären autofreie Wohngebiete wie in den 70er Jahren bereits angedacht und realisiert (Baugebiet „Zwischenwegen“ in Hilzingen) vielleicht auch wieder zeitgemäß, denn neben dem Flächengewinn reduziert sich der Verkehrslärm im Wohnbereich und klimatisch reduziert sich auch die Aufheizung der Verkehrsflächen. Es wären auch wieder zentrale Garagenhöfe denkbar, die eines Tages nach Verschwinden des Individualverkehrs zu Baugrundstücken umgenutzt werden können.

4. PHOTOVOLTAIK

Sofern diese vorgenannten Garagenhöfe mit halbtransparenten Photovoltaikanlagen überdacht werden, würde sich auch deren sommerliche Aufheizung reduzieren, Ladestationen für E-Autos hätten regenerative Stromversorgung und der überdachte Raum könnte auch als Begegnungsraum wie z.B. für ein Quartier/-Anwohnerfest genutzt werden.



Der Verwaltungs- und Finanzausschuss der Stadt Radolfzell hat in seiner Sitzung am 20.05.2020 die Beschlussempfehlung an den Gemeinderat gefasst, dass beim Erwerb eines städtischen Grundstückes der Käufer verpflichtet wird, eine Solar- oder Photovoltaikanlage zu installieren. Ob dies angesichts der zahlreichen Auflagen und Gesetzen zur Energieeinsparung und zur Nutzung regenerativer Energien durch den Gesetzgeber sinnvoll ist, müssen die politischen Gremien entscheiden.

Heute lohnt es sich nicht mehr, möglichst viel Strom ins Netz einzuspeisen. Daher sollte die Anlage bedarfsgerecht dimensioniert werden. Der Stromverbrauch eines 4-Personenhaushalts liegt durchschnittlich bei 3.800 bis 4.200 kWh. Als einfache Faustregel gilt pro 1 kWh Jahresverbrauch sollte die Photovoltaikanlage über ein Kilowatt Nennleistung verfügen. Die Module haben meist eine Größe von 1 m x

1,75 m und eine Leistung von ca. 290 kWp, so dass für einen Haushalt mit 4 Personen bereits eine Fläche von 26 m² reichen würde. Für die Luft-Wärmepumpe eines KfW 55 Hauses werden bei 150 m² Wohnfläche etwa 2750 kWh Strom benötigt und somit nochmals etwa 18 m² Kollektorfläche. Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von fünf Kilowatt kostet etwa 8.500 Eur, mit einem zusätzlichen Speicher etwa 16.500 Euro.

Denkbar wäre zum Beispiel eine indirekte Förderung über den Grundstückspreis. Im Gegensatz zu den Plänen der Stadt Radolfzell wäre es somit in der Entscheidung des Bauherrn, in die Zukunft zu investieren und kein Zwang. Bei konventionellen Einfamilienhäusern könnten wie bei den Garagenhöfen auch die Stauräume und Stellplätze mit Photovoltaikanlagen überdacht werden. Insgesamt wäre aber bei dieser Lösung die Förderschädlichkeit gegenüber den Programmen des Bundes zu prüfen. Der Bebauungsplan selbst eignet sich jedoch nicht um entsprechende Forderungen nach regenerativen Energien umzusetzen, da



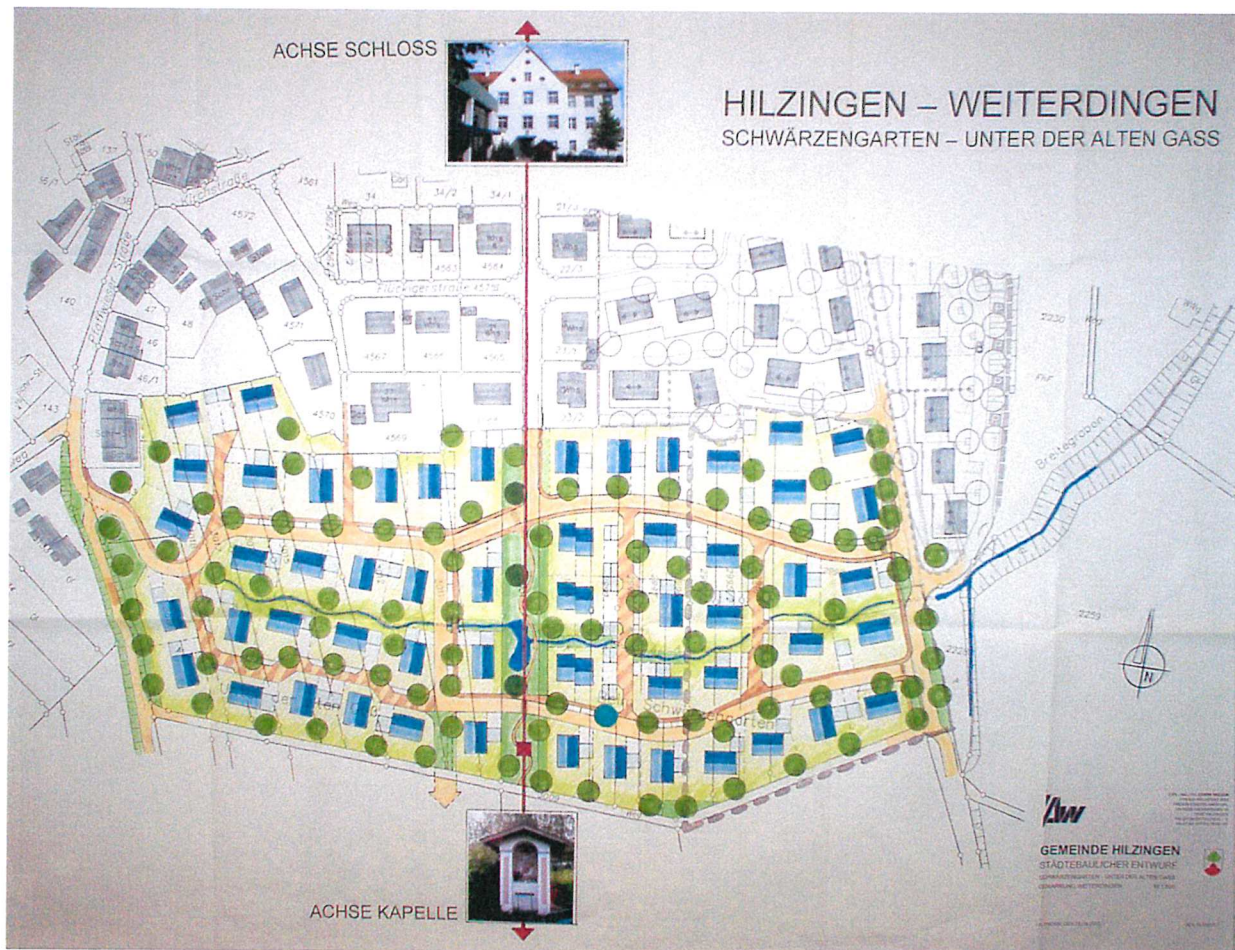
es sich ausschließlich um ein Steuerungsinstrument zur Nutzung und Dichte von Bebauungen handelt. Für die Regelung zur Energieversorgung und dem Bedarf von Gebäuden hat der Gesetzgeber die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Gesetz erlassen, die sich jederzeit ändern können, der Bebauungsplan bleibt aber als Planungsinstrument eine lange Zeit bestehen. Grundsätzlich sollten darin keine Regelungen parallel zu bestehenden Gesetzen vorgenommen werden.

5. NAHWÄRMENETZ

Die Erweiterung des Nahwärmenetzes durch den Betreiber Fa. Solarcomplex muss im weiteren Planungsverfahren geprüft werden. In anderen Gemeinden hat sich die Versorgung eines Neubaugebiets aufgrund des geringen Energiebedarfs der Gebäude und der dazu im Verhältnis großen Verluste des Leistungsnetzes nicht gerechnet.

6. RAHMENPLAN

Bereits im Jahr 2002 wurde ein grober Entwicklungsplan für das Gesamtgebiet „Schwärzengarten“ aufgestellt, von dem bisher nur der erste Bauabschnitt entwickelt wurde. Damit sind einerseits die Straßenanschlüsse Richtung Osten vorgegeben, andererseits wurde bereits damals die historische Sicht- und Blickachse zwischen Schloss und Bildstock als städtebauliche Besonderheit in Verlängerung der Flückigerstraße betont. Durch die Ausweisung einer entsprechenden Grünfläche sollte diese Achse als Identifikationsmerkmal für das Baugebiet und einer besonderen Aufenthaltsqualität dienen. Die Grünfläche stellt vermutlich auch eine Flugverbindung von Fledermäusen dar und verzahnt die innerörtlichen Grünbereiche (Schlossgarten und Flst. Nr. 23) mit der freien Landschaft. Der Biotopverbund mittlerer Standorte weist den Bereich als Kernfläche aus. Leider ist die Qualität der letzten vorhandenen Streuobstbäume so schlecht, dass deren Erhalt fragwürdig ist.



7. STÄDTEBAULICHER ENTWURF VARIANTE 1

Die beiden Sammelstraßen Schwärzengarten und Erbsenbühl werden im bisherigen Ausbaustandard mit Stellplätzen, Bauminseln und Gehweg weitergeführt. Der Ringschluss erfolgt wie im Entwicklungsplan vorgesehen erst im Bauabschnitt 3. Bis zur Realisierung können an den Sackgassen provisorische Wendehämmer angelegt werden. Im Gegensatz zum Entwicklungsplan ergibt sich durch die Verdichtung eine neue Innere Aufteilung der Grundstücke und ein höherer Erschließungsbedarf. Zur Reduktion des Straßenanteils kann somit das System der verbindenden Querstraßen in Nord-Süd-Richtung nicht sinnvoll umgesetzt werden, da sich daraus zu viele zweiseitig erschlossene Grundstücke ergeben. Aus diesem Grund wurde die innere Erschließung als verkehrsberuhigte Spielstraße in Z-Form angelegt.

Der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung liegt im Bereich der Einfamilienwohnhäuser. Sowohl die nördliche wie die südliche Reihe bestehen aus konventionellen Einfamilienwohnhäusern und bilden einerseits den Übergang zum Wohngebiet „Schloßgarten I“ als auch zur freien Landschaft. Durch die gewählte Ausrichtung der Gebäude staffeln sich die Gebäudefluchten entlang der Straße und verzahnen sich zum Außenbereich. Die Gebäude sind nicht exakt südorientiert, sondern übernehmen die Ausrichtung des ersten Bauabschnitts. Bereits dort wurden durch den Wechsel von trauf- und giebelständigen Gebäuden eine spannende Abwechslung und die Schaffung von unterschiedlichen Raumgefügen und Freiräumen erreicht. Entlang der Straße Schwärzengarten sind in Reihe 2 sogenannte „Tiny“-Häuser von Norden her erschlossen. Im inneren Bereich könnte die Gebäudehöhe ansteigen und sowohl ein Doppelhaus, vier Reihenhäuser und auf den Grundstücken 14,15 und 20 auch Mehrgenerationenwohnhäuser entstehen.

Das Zentrum des Plangebiets bildet im Bereich der Grünfläche ein kleiner Quartiersplatz, der mit einem Brunnen ergänzt werden könnte. Zusätzlich sind entlang eines mäandrierenden Fußwegs Ruheplätze, Sitzgelegenheiten und Spielbereiche denkbar. Dabei soll keine Konkurrenz zum vorhandenen Spielplatz am Rathaus entstehen, sondern eine kleine Naherholungsfläche im Sinne eines generationsübergreifenden Bereichs mit Bewegungsmöglichkeiten, Spielmöglichkeiten wie z.B. Schach, Boccia oder anderen habtischen Erfahrungsbereichen wie z.B. kleine Barfußpfade. Das Plangebiet ist durchzogen von mehreren fußläufigen Verbindungen. Damit besteht insgesamt eine gute Anbindung an den Grünraum und an die vorhandene Naherholung. So kann der Fußgänger auch die umliegenden landwirtschaftlichen Wege und die freie Landschaft ohne große Umwege erreichen.

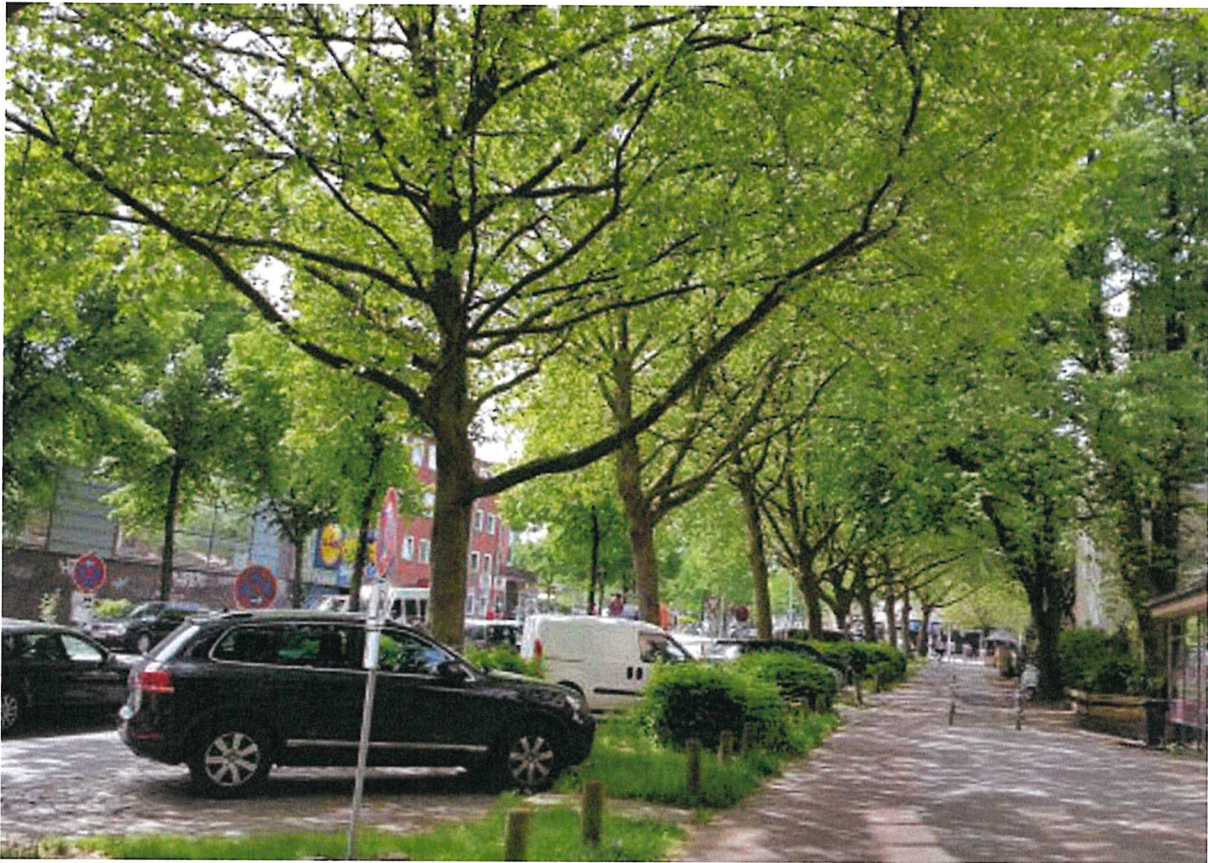
	Variante 1		
	WE	EW/WE	EW
Einfamilienhäuser	29	3	87
Einliegerwohnung in EFH	10	2	20
Tiny-Einfamilienhäuser	4	3	12
Doppelhaushälften	2	3	6
Reihenhäuser	4	3	12
Summe Einwohner			137
Einwohner je ha			61

(WE = Wohneinheit EW = Einwohner)

8. STÄDTEBAULICHER ENTWURF VARIANTE 2

In dieser Variante bildet eine Sammelstraße mit Alleecharakter in Fortführung der Flückigerstraße die Blickachse zwischen Schloss und Bildstock und schafft bereits im zweiten Bauabschnitt den Ringschluss zwischen der Straße Schwärzengarten und Erbsenbühl. Der Ausbau erfolgt mit senkrecht aufgestellten Parkplätzen, einem Grünstreifen und gegenüberliegendem Gehweg. Die Anbindung des dritten Bauabschnitts erfolgt mit Spielstraßen ohne Gehweg. Entlang der Straße Schwärzengarten und Erbsenbühl sind südlich und nördlich konventionelle Einfamilienhäuser angeordnet. Das Zentrum des Plangebiets bildet eine autofreie Bebauung. Die Fahrzeuge sind in drei privaten Garagenhöfen untergebracht. Auf der straßenabgewandten Seite sind die Garagen zu einem Block angeordnet, der dadurch auch einen Lärmriegel zur Straße bildet. Das Abrücken erzeugt tiefe freie Räume und gibt dem Randbereich der Allee einen weitläufigen Charakter. Zu den einzelnen Gebäuden führen 3 m breite Wege, die die Anlieferung mit Fahrzeugen ermöglichen. Die Bebauung in diesem Bereich besteht aus acht Reihen- und einem Doppelhäusern sowie sieben „Tiny-Häusern“. An Stelle eines achten Tiny-Hauses kann ein Spielplatz entstehen, der wie in Variante 1 als Begegnungsfläche gestaltet werden kann.

	Variante 2		
	WE	EW/WE	EW
Einfamilienhäuser	26	3	78
Einliegerwhg in EFH	9	2	18
Tiny-Einfamilienhäuser	6	3	18
Doppelhaushälften	2	3	6
Reihenhäuser	8	3	24
Summe Einwohner			144
Einwohner je ha			64



Beispiel für Alleecharakter einer Wohnstraße

9. BAUHERRENGEMEINSCHAFTEN

Die Erstellung des autofreien Bereichs kann nicht durch eigenständig unabhängig planende Bauherren erfolgen. Entweder müssen die Gebäude von einem Bauträger entwickelt werden, oder von einer sogenannten betreuten Bauherrengemeinschaft. Diese kann als Verein, als Genossenschaft oder Gesellschaft bürgerlichen Recht organisiert sein. Sie hat den Vorteil, dass Maklergebühren und Bauträgergewinn entfallen, die Kosten sich durch Synergieeffekte reduzieren und im Gegensatz zum Bauträgermodell die Grundsteuer nur einmal anfällt. Außerdem besteht die Möglichkeit individueller Lösungsansätze. Der Nachteil liegt sicherlich in gemeinsamem Bauherrenrisiko und in der Tatsache, dass die Interessen aller Beteiligten unter einen Hut zu bringen sind. Hierzu empfiehlt sich einen unabhängigen Projektsteuerer einzuschalten. Es hat sich gezeigt, dass kleine Baugemeinschaften einfacher zu organisieren sind, denn mit der Anzahl der Mitglieder, wächst auch die Anzahl der Meinungen. Die Gemeinde könnte entweder die Grundstücke direkt für Bauherrengemeinschaften ausschreiben oder bei der Bauplatzvergabe direkt die Beteiligung an Gemeinschaften fordern. Hierzu sollten eventuell von der Gemeinde passende Partner hinsichtlich der Betreuung dieser Gemeinschaften gesucht und möglicherweise auch Veranstaltungen zum Thema durchgeführt werden.

Hilzingen, 02.07.2020