

# Beschlussvorlage GL/578/2020



Aufgabenbereich  
Geschäftsleitung

Sachbearbeiter  
Pettinger

Beratung  
Marktgemeinderat

Datum  
02.02.2021

öffentlich

Betreff

Beratung und Beschlussfassung über den aktuellen Entwurf des Bebauungsplans  
Ranischberg-Zieglstadt

## **Sachverhalt:**

Die Architekten und Herr Maier stellen den aktuellen Konzeptentwurf des Baugebietes Ranischberg vor, der nach dem Gespräch der Lenkungsgruppe und einem Termin mit dem Isenwerk erarbeitet wurde. Der Planentwurf mit Erläuterung ist dem Protokoll als Anlage 1 beigefügt.

Anschließend erläutert das Isenwerk kurz seine aktuelle Stellungnahme zur Planung.

Die Planung mit Erläuterung sowie die Stellungnahme des Isenwerks wurden vorab dem Gremium zugeleitet.

Folgende Anpassungen wurden gegenüber dem letzten Entwurf vorgenommen und werden nun von den Planern dargestellt:

1. Verschiebung des zentralen Platzes nach Süden und Akzentuierung durch Kopfbauten (/1/+D mit Zeltdach). Platz „sitzt“ besser, ist verkehrsberuhigt (wird nur am Rande befahren nicht „überfahren“), bietet charakteristisches Ziel bei der Gebietszufahrt und ermöglicht gemeinschaftliche Nutzung (ggf. im Kontext mit Kopfbau).
2. Auflösung der strengen Fluchten entlang der Gebietshauptachsen durch Verschieben und Verändern der Baukörper sowie teilweise Reduzierung der Geschossigkeit insbesondere an den Gebietsenden. Damit entsteht vielschichtigere Urbanität die ggf. mit entsprechend großzügigen Baufenstern auch zusätzliche Möglichkeiten für Vor- und Rücksprünge (Erker, Loggien, Wintergärten etc.) bietet.
3. Südwestlicher Erschließungsbogen wird nach Norden erweitert und verzichtet auf eine Zwischenquerung. Damit entsteht zwischen Mehrfamilienhäusern und Doppelhausgruppen ein durchgängiger Grünzug der sich nach dem zentralen Platz im nördlichen Gebiet fortsetzt. Zusätzlich wurden die Garagen und Stellplätze neu geordnet.
4. Im vorgenannten Grünzug kann der Isener Geschichtenweg realisiert werden -eine in der o.g. Besprechung spontan entstandene Idee. Hier können z.B. Kunstwerke und andere Exponate die Geschichte Isens dokumentieren und mit dem angebundenen Aussichtspunkt den Blick auf den historischen Ortskern einbinden.
5. Die Gebietsenden münden in kleinen Platzsituationen mit einer Vierer-Baumgruppe. Damit bieten sich weitere (verkehrsberuhigte Bereiche die zum Verweilen einladen. Im Süden verschmälert sich in diesem Bereich die Haupteerschließung auf die Breite des bestehenden, anschließenden Weges. Der Platz mit dem Baumblock liegt in unserem Konzept an der Straße und nicht am südlichen Ende, wie von Isenwerk vorgeschlagen, da dort sonst eine überdimensional große befestigte Fläche entstehen würde, die dann vermutlich voller Autos steht, da sie an der Stelle zum Verweilen schlecht nutzbar ist. Das ist kein schöner Abschluss für das Wohngebiet und so ist der Garten von den Besitzern nutzbar.
6. Reduzierung der ursprünglich vier Einfamilienhäuser in der kleinen „Ostsiedlung“ auf drei Baukörper ermöglicht maßstäblichen, sanften Übergang am zukünftigen Ortsrand und ver-

größert den Spielplatzbereich an dieser Stelle.

7. Den Tausch der Geschosshöhen im nördlichen Gebiet tragen wir nicht mit. Die vorgeschlagene Änderung widerspricht aus unserer Sicht dem Geländeverlauf (nach Änderung wären die höchsten Gebäude auf der Kuppe vor den nördlich anschließenden Häusern) und der vorgeschlagenen Reihenhausnutzung südlich vor den Mehrfamilienhäusern (ansonsten Reihenhausgärten im Grünzug, Erschließung TG im Kontext zu MFH nicht möglich etc).

Folgende Punkte werden in der Stellungnahme des Isenwerks angesprochen:

Übernommene / aufgegriffene Anregungen:

- "gepflanztes Ende" der östlichen Erschließung im Norden
- der Isener Geschichtenweg hat Einzug ins Konzept gefunden
- Verlegung des südwestlichen Erschließungsbogens an seiner Nordzufahrt
- Neuordnung der kleinen Ostsiedlung rund um die Wendeplatte
- klare Verortung und Ausbildung eines zentralen Platzes mit Linde
- Akzentuierung am Platz mit den beiden III+D-Zeltdach-Kopfbauten als 3-dimensionale Markierung der Gebietsmitte und als sichtbares "Ziel" bei der Herauffahrt der Ranischbergstraße

Zum letzten Punkt müsste sich der Marktgemeinderat nochmals Gedanken machen, ob die bisher vom Gremium gewünschte reine Satteldachform durch Zeltdächer auf den o.g. Gebäuden aufgebrochen werden soll.

Nicht übernommene Anregungen des Isenwerks:

- das "gepflanzte Ende" der östlichen Erschließung im Süden, da es zur Hälfte aus Parkplatz besteht und daher nicht zum Verweilen zur Verfügung steht, noch zu verändern (z.B. durch Verschiebung der Baumgruppe nach Süden verschieben)
- Tausch der Geschosshöhen im Nordteil zwischen den dem mittlere und südlichen III+D-Bauten am Rand mit den 4-teiligen II+D-Bauten in der Mitte
- wenn Bauräume definiert werden, dass diese ausreichend großzügig um die vorgeschlagenen Gebäude gezogen werden, damit Vor- und Rücksprünge (für Wintergärten, Akzentuierung/ Auffindbarkeit von Eingängen etc.) möglich werden. Diese können als untergeordnete Bauteile i.S. der BayBO dann auch abstandsflächenneutral geplant werden. Sie müssen vorab nur "Platz" im Baufenster bekommen.

Die Architekten erläutern, weshalb die drei genannten Punkte nicht in die Planung eingeflossen sind.

Weitere Anregungen des Isenwerks:

- im B-Plan: Ausweisung eines Wohnblocks für ein genossenschaftliches Wohnprojekt (mit festgelegter Bewerbungs- und Realisierungsfrist, danach Bau durch Bauträger)
- im B-Plan: Festsetzung eines gegenüber der BayBO erhöhten Anteils von barrierefreien/ barrierefrei ausbaubaren Wohnungen

Die Verwaltung befürwortet eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht. Wie im nächsten Tagesordnungspunkt dargelegt, sind die möglichen Festsetzungen des Bebauungsplans in § 9 BauGB abschließend geregelt. Die beiden o.g. Punkte lassen sich möglicherweise unter § 9 subsumieren (wäre noch abschließend zu klären), jedoch wird eine Regelung über einen städtebaulichen Vertrag für sinnvoller erachtet, sollte der Marktgemeinderat dies wünschen. V.a. der erste Punkt würde eine Nutzung des entsprechenden Gebäudes unseres Erachtens zu sehr einschränken. Sollte sich das Gremium für das Angebot eines genossenschaftlichen Wohnprojektes entscheiden, sollte dafür ein Gebäude des Marktes zurückgehalten und vermarktet werden. So wäre maximale Flexibilität gewährleistet.

Die Vorsitzende regt an, dass die Dachfarbe definiert wird.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt, mit der vorliegenden Planung in das Bauleitplanverfahren einzutreten, sobald die Anbindung an die Dorfener Straße abschließend geklärt ist.

*Alt.:*

Der Marktgemeinderat beschließt, dass folgende Anpassungen vorgenommen werden sollen: