GEMEINDE WESTHAUSEN, OSTALBKREIS

B E B A U U N G S P L A N
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
“J O S E F S K A P E L L E“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 24.03.2021

VORLÄUFIGE FASSUNG

Gemeinde Westhausen
Jahnstr. 2
73463 Westhausen
Tel. 07363-840
info@westhausen.de
www.westhausen.de

BEARBEITUNG:

a2Plan Ingenieure GmbH
Dr. Rudolf-Schieber-Str.2
73463 Westhausen
Tel. 07363/95494-0
info@a2plan.de
www.a2plan.de

Büro für Architektur und Städtebau
Dipl.-Ing. Armin und Magdalena Bloss
Freie Architekten, GbR
Fetzerstraße 4, 70199 Stuttgart
Zweigst.: Eichenstr. 51, 73486 A‘felden
Tel. 0711-6207517
info@bloss-architektur.de
www.bloss-architektur.de

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Westhausen mit rund 6.100 Einwohnern und einer Gemarkungsfläche von 38,47 ha, liegt im ländlichen Raum des Ostalbkreises, am Rande des Härtsfeldes. Zur Gemeinde gehören 16 Ortsteile.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Standortabwägung

Westhausen ist auf einer Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplanes (von Lorch bis Riesbürg) für die Region Ostwürttemberg ausgewiesen. Die Gemeinde ist laut Regionalplan 2010 als Doppelzentrum (gemeinsam mit Lauchheim mit 9.700 Einwohnern) auf Stufe eines Kleinzentrums (kooperierende Kleinzentren) eingestuft.

Tatsächlich bewirkt die günstige Lage am Kreuz der Bundesstraße B29 und der Autobahn A7 sowie die gute infrastrukturelle Ausstattung mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, dass sich insbesondere viele junge Familien für den Wohnsitz in Westhausen oder einem der Teilorte entscheiden.

Westhausen ist somit seit Jahren mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen konfrontiert. Für jeden zum Verkauf angebotenen Bauplatz bewerben sich regelmäßig bis zu zehn Interessenten, so dass vielen Bauwilligen abgesagt werden muss. Selbst die Nachfrage aus Westhausen sowie den Teilorten kann nicht vollständig gedeckt werden.

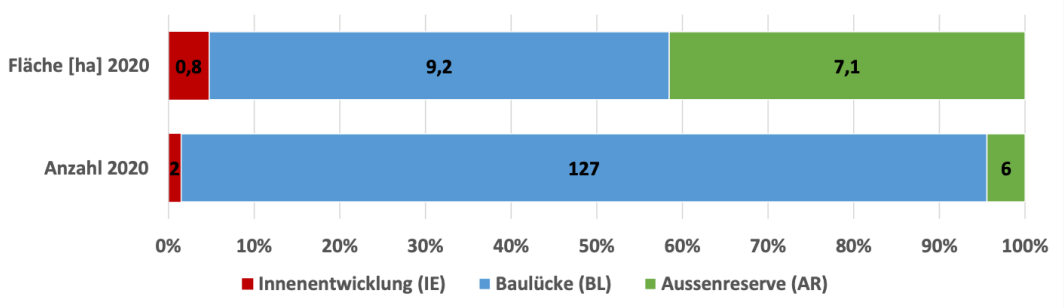
In den zuletzt zur Satzung gebrachten kleinen Baugebieten „Hartbuck Ost“ und „Bäumlesfeld“ konnten insgesamt 6 Bauplätze angeboten werden. Hierfür waren in kurzer Zeit fast 60 Bewerbungen eingegangen. Für den hier behandelten BP “Josefskapelle“ lagen bereits nach der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 80 Anfragen vor!

Die Gemeinde ist deshalb bestrebt kontinuierlich Bauplätze für Einfamilien- sowie Mehrfamilienhäuser anzubieten um einer Abwanderung, vornehmlich junger Familien, in die umliegenden Gemeinden entgegenzuwirken.

Laut dem kürzlich aktualisierten “Regionalen Wohnraumdetektor Ostwürttemberg 2020“ verfügt Westhausen rechnerisch über eine Wohnflächenreserve von 17,1 ha. Davon entfallen 0,8 ha auf die Innenentwicklung, 9,2 ha auf Baulücken sowie 7,1 ha auf Außenreserven.

A.1. Die Wohnflächenreserven nach Flächentyp

	Innenentwicklung (IE)	Baulücke (BL)	Aussenreserve (AR)	Gesamt
Anzahl 2020	2	127	6	135
Fläche [ha] 2020	0,8	9,2	7,1	17,1



Auszug aus “Regionaler Wohnraumdetektor Ostwürttemberg 2020“

Wenn auch der potentielle Anteil der Innenentwicklungsflächen gering ausfällt, so ist Westhausen in den letzten Jahren verstärkt darum bemüht, sowohl die kartierten Innenentwicklungsflächen als auch bereits bebaute Grundstücke einer Nachverdichtung zuzuführen. Noch dieses Jahr soll der Aufstellungs- und nach Möglichkeit auch der Satzungsbeschluss für eine der genannten Innenentwicklungsflächen (ca. 0,5 ha) erfolgen.

Bezüglich der Baulücken werden in regelmäßigen Abständen vorhandene Baulücken erhoben, die Eigentümer angeschrieben und dazu aufgefordert, ihre Grundstücke einer Bebauung zuzuführen. Die überwiegend privaten Eigentümer der Grundstücke sind aber nur zu einem geringen Anteil bereit diese zu veräußern. Zwischen 2014 und 2017 konnten immerhin 22 Baulücken “abgebaut“ werden.
Im Jahr 2019 erfolgte ein erneuter Aufruf an die privaten Eigentümer. Leider war diesmal niemand zu einem Verkauf bzw. zu einer Bebauung seines Grundstückes bereit. Somit ist über die Hälfte der scheinbar zur Verfügung stehenden Wohnflächenreserve in absehbarer Zeit nicht oder nur zu einem sehr geringen Teil nutzbar. Soweit eine Bebauung weiterer Baulücken im Einzelfall zu ermöglichen ist, wird dies natürlich weiterhin forciert und unterstützt.

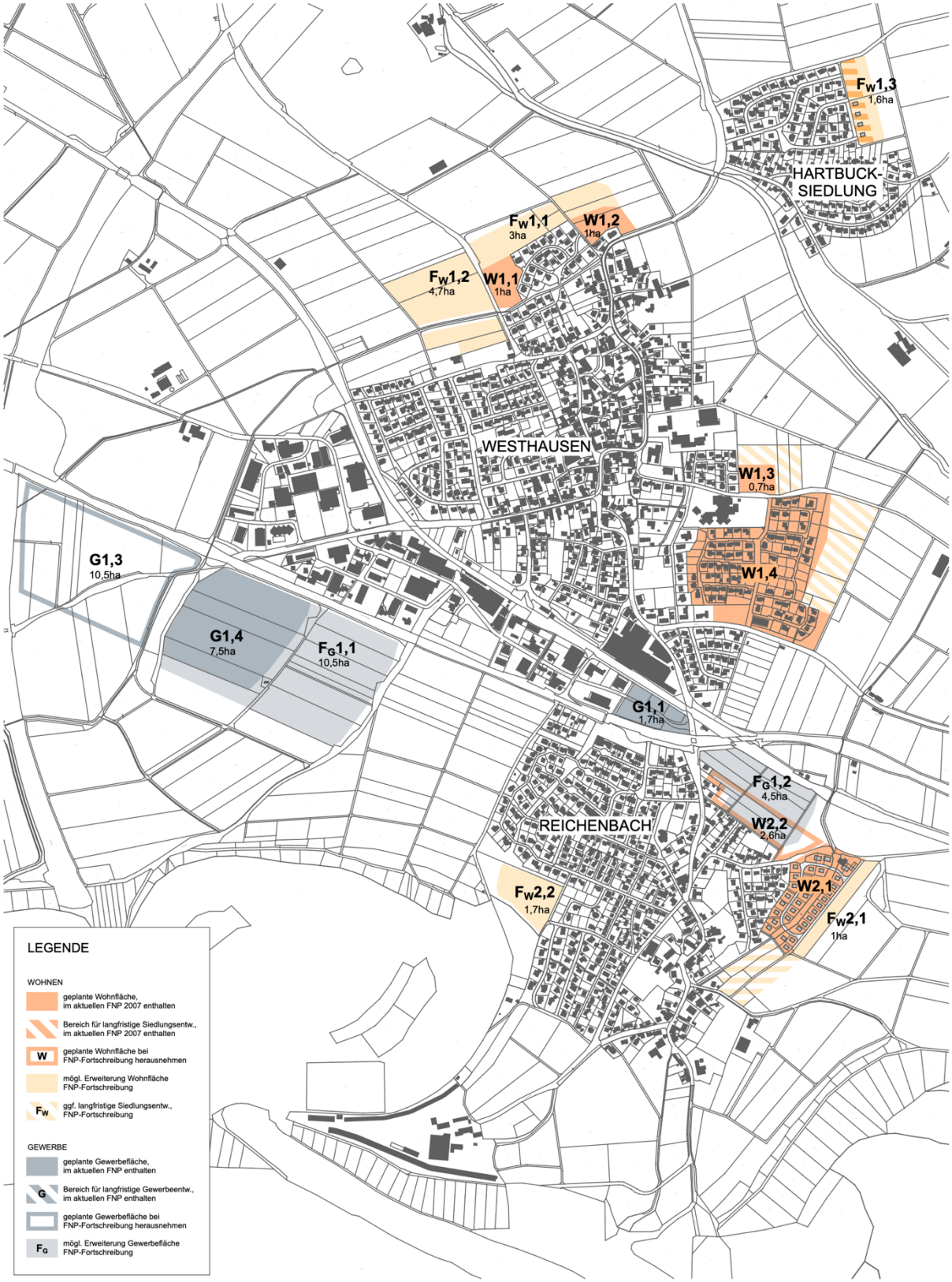
Leider ist aktuell auch nur ein sehr geringer Teil der im FNP ausgewiesenen Außenreserveflächen nutzbar.

Die Flächen **W1,4** und **W2,1** wurden in den vergangenen 5-8 Jahren überplant und sind bereits vollständig bebaut.

Die kleinen Flächen **W1,1** und **W1,3** können momentan trotz anhaltender Bemühungen nicht von den Eigentümern erworben werden.

Die Fläche **W2,2** ist erheblich durch die Verkehrsemissionen der Bahnlinie sowie der B29 belastet. Eine 2016 erstellte Schallimmissionsprognose hat ergeben, dass eine Bebauung nur mit aufwendigen aktiven Schallschutzmaßnahmen umsetzbar wäre. Denkbar wäre stattdessen, die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, das auch eine Schutzwirkung gegenüber der bestehenden Bebauung übernehmen könnte.

Da mit diesem Stand keine langfristige Entwicklungsperspektive für die Wohnnutzung gegeben ist, wird der FNP in Kürze fortgeschrieben.
Mögliche Entwicklungsflächen wurden bereits im Rahmen einer Klausurtagung im Jahr 2019 ausführlich untersucht, gegeneinander abgewogen und für den Hauptort Westhausen wie folgt bewertet:



WESTHAUSEN WOHN- U. GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

ANGESTREBTE ANPASSUNG BEI FNP-FORTSCHREIBUNG, STAND MÄRZ 2021

Ausgeschlossene Flächen:

- Alle Flächen entlang der B29 und der Bahnlinie scheiden auf Grund der von dort ausgehenden Lärmemissionen aus. Die Fläche **W2,2** ist deshalb für eine Wohnerweiterung nicht geeignet.
  Aus demselben Grund ist eine Wohnflächenerweiterung vom Gebiet **W1,4** ausgehend in südlicher Richtung ausgeschlossen. Eine Erweiterung des Gebietes in östlicher Richtung wäre denkbar. Die schwierige Topografie und der damit einhergehende Aufwand für die Erschließung (Anschluss an öffentlichen Kanal im freien Gefälle nicht möglich) lassen einen wirtschaftlich vertretbaren Verkauf der Grundstücke kaum zu.
- Eine Ausweitung des Ortsteils Reichenbach Richtung Westen ist ausgeschlossen, da dies eine Konfliktsituation mit dem geplanten Gewerbegebiet südlich der B29 hervorrufen würde. Darüber hinaus ist keine verkehrliche Anschlussmöglichkeit vorhanden.
- Eine Siedlungserweiterung ausgehend vom nordöstlichen Ortsrand Westhausens ist angesichts der durchgehenden regionalen Grünzäsur sowie mehrerer landwirtschaftlicher Hofstellen nicht möglich.

Kleinere Ergänzungsflächen:

- Eine Bebauung und ggf. Ausweitung der Fläche **W1,3** wird auf Grund der guten Lage nahe des Ortskerns weiterhin angestrebt. Bisher war der Kauf dieser Grundstücke aber nicht möglich.
- Der östliche Abschluss **F_W2,1** (ca. 1 ha) der bisher nur einseitig bebauten Straße innerhalb der Fläche **W2,1** wird angestrebt. Trotz großer Bemühungen war der Flächenerwerb bislang jedoch nicht möglich.
- Die Fläche **F_W2,2** ermöglicht eine ergänzende Wohnbebauung im Ortsteil Reichenbach auf ca. 1,5 ha.
- Ein kleiner Teil der bereits jetzt im FNP dargestellten Fläche für langfristige Siedlungsentwicklung im Ortsteil Hartbuck, wurde 2020 für 4 Baugrundstücke erschlossen. Eine Erweiterung dieser Baufläche um zwei weitere Grundstücksreihen (**F_W1,3** – 1,3 ha) ist vorgesehen.

Größere Ergänzungsflächen:

- Am nordwestlichen Ortsrand von Westhausen sind im FNP die Flächen **W1,1** sowie **W1,2** (jeweils 1 ha) für Wohnbebauung vorgesehen.
  Die Flächen **F_W1,1** (3 ha) sowie **F_W1,2** (4,7 ha) stellen, im Zusammenhang mit den Bereichen **W1,1** und **W1,2**, das einzige zusammenhängende Gebiet im Hauptort Westhausen dar, das in Bezug auf Erschließung, Schallemissionen, Topografie und Zielsetzungen des Regionalplanes eine zusammenhängende, langfristig angelegte Siedlungsentwicklung ermöglicht. Die gute Lage in Ortskernnähe – insbesondere der Fläche **F_W1,2** – mit kurzen Wegen zum Rathaus, den Schulen, dem Einzelhandel sowie den Haltestellen des ÖPNV prädestiniert das vorgesehene Wohngebiet für einen höheren Anteil an verdichteter Bebauung. Ein großer Teil der Grundstücke könnte kurzfristig von der Gemeinde erworben werden. Lediglich der Kauf der im FNP dargestellten Fläche **W1,1** ist bisher nicht möglich.
  Der erste Bauabschnitt soll mit dem Baugebiet "Josefskapelle" erfolgen. Diese umfasst die Fläche **W1,2** sowie einen Teil der vorgesehenen Erweiterungsfläche **F_W1,1**.
  Um die Erschließung der zukünftigen Erweiterungsfläche nicht alleine von Süden erfolgen zu lassen, wird angestrebt, den von Norden in den Ort einfahrenden Verkehr bereits am Ortseingang abzuleiten und über das geplante Baugebiet "Josefskapelle") zu führen (mehr dazu unter "5.3 Erschließungskonzept").

Zur Sicherung der geordneten Erweiterung der vorhandenen Wohnsiedlung „Kapellenäcker/Unteres Feld" ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen, der die Einfügung des geplanten Wohngebietes in das bestehende Umfeld regelt.

Die Grundfläche des Bebauungsplans im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beträgt weniger als 10.000 m^2 und schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

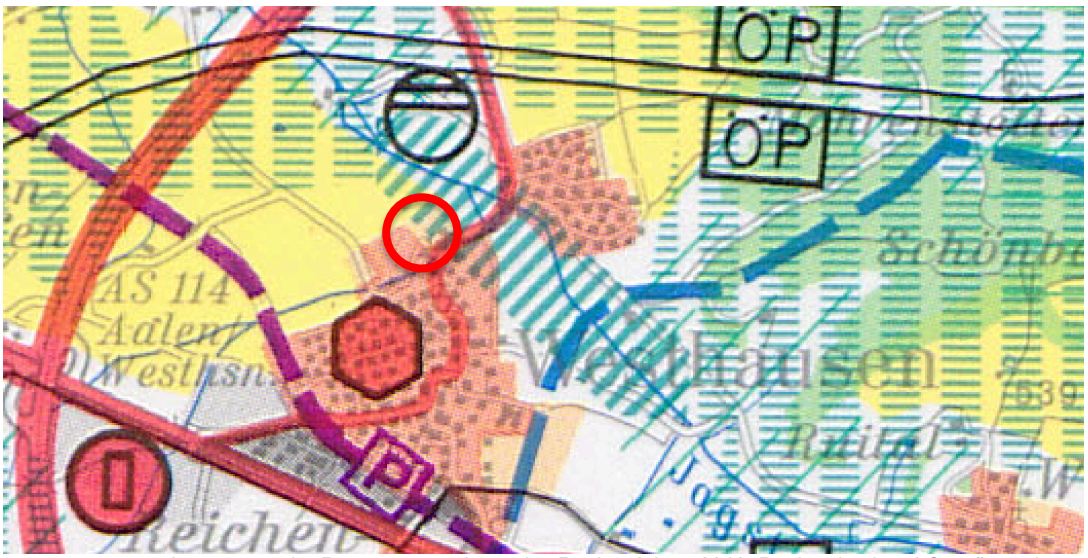
Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aus diesem Grund wurde für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB (in Kraft getreten am 13.05.2017) gewählt.

3. Überörtliche Planung und Raumordnung, weitere Fachplanungen

3.1 Regionalplan

Die Gemeinde Westhausen gehört zum Planungsgebiet der Region Ostwürttemberg. Aus der Raumnutzungskarte zum Regionalplan 2010 Ostwürttemberg wird ersichtlich, dass die geplante Wohnbaufläche „Josefskapelle" innerhalb eines "Schutzbedürftigen Bereichs für Landwirtschaft und Bodenschutz" (PI.S.3.2.2) und am Rande einer „Grünzäsur" (PI.S.3.1.2) liegt.

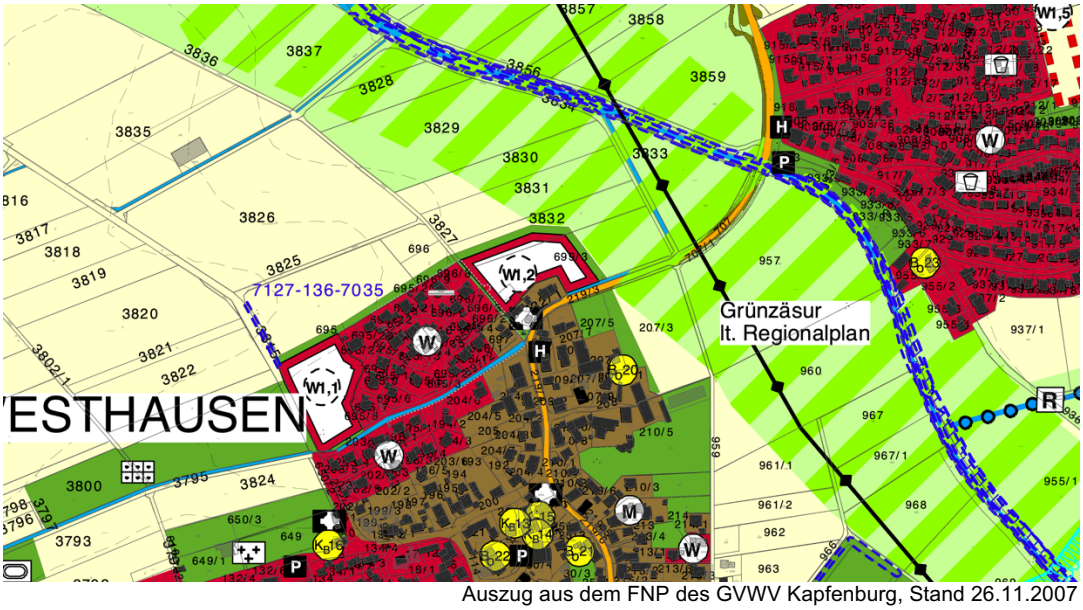


Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010, Regionalverband Ostwürttemberg

3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die Gemeinde Westhausen ist Mitglied im „Gemeindeverwaltungs- und Wasserversorgungsverband Kapfenburg".

Im FNP (2008) ist die Hälfte des Planbereiches der „Josefskapelle" als Wohnbaufläche dargestellt.



Auszug aus dem FNP des GVWV Kapfenburg, Stand 26.11.2007

3.3 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind durch den Planbereich nicht betroffen

3.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Es wird als Fortführung des westlichen Wohngebietes „Kapellenäcker/Unteres Feld" entwickelt, das mit Einfamilienhäusern bebaut ist.

3.5 Standortbewertung

Die Hälfte des Plangebietes ist im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Sowohl der im FNP ausgewiesene als auch der neue Teil des Wohngebietes werden in einem Bereich realisiert, der heute als Ackerland und Mähwiese intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit liegt im mittleren Bereich. Lediglich die kleine Fläche, die in die Grünzäsur eingreift, ist mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit zu bewerten. Seltene oder besonders schützenswerte Böden liegen nicht vor.
Da die Böden des gesamten Umfeldes von Westhausen nördlich der B29 von ähnlicher guter Qualität sind, ist der gewählte Standort für das Plangebiet diesbezüglich nicht schlechter zu bewerten, als etwaige Alternativstandorte.

Die betroffenen Eigentümer sind zum Verkauf bereit, somit kommt es zu keiner Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz der Landwirte durch den Wegfall der Flächen.

Zur Bedeutung der Grünzäsur nordöstlich von Westhausen heißt es im Textteil des Regionalplanes:

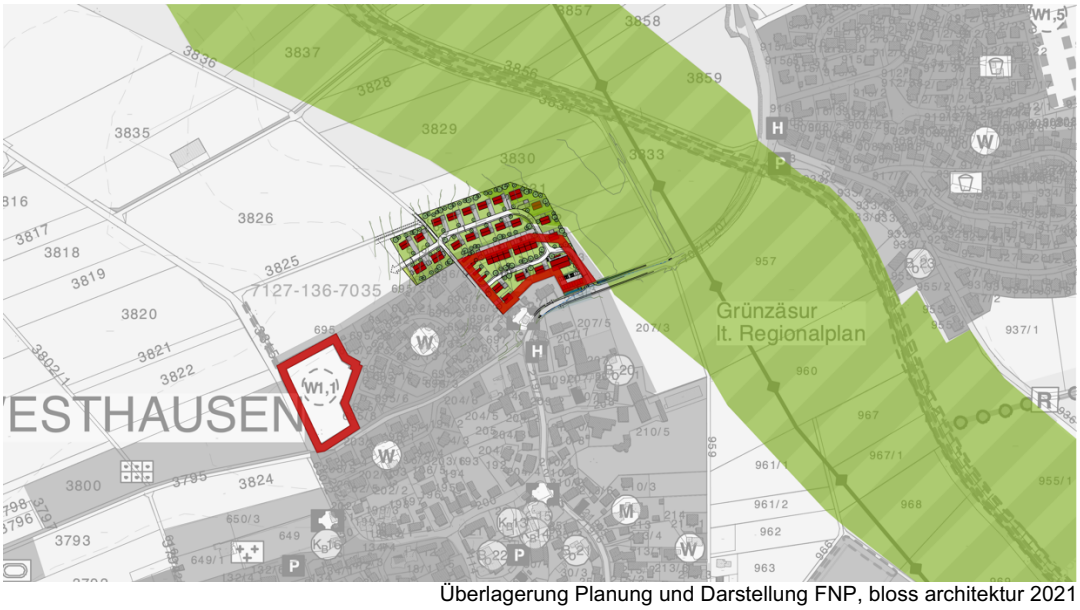
Ziel der Grünzäsur:
Gliederung und Abgrenzung der Siedlungsbereiche sowie Erhalt des im Flußregime begründeten Freiraums. Sicherung und Erhalt der Leistungsfähigkeit der Naturgüter und der charakteristischen Eigenart der Jagstaue.

Begründung:
*Der Überschwemmungsbereich der Jagstaue muß von Bebauung freibleiben; das typische Landschaftsbild mit Grünlandnutzung im Auebereich soll erhalten bleibe*n.

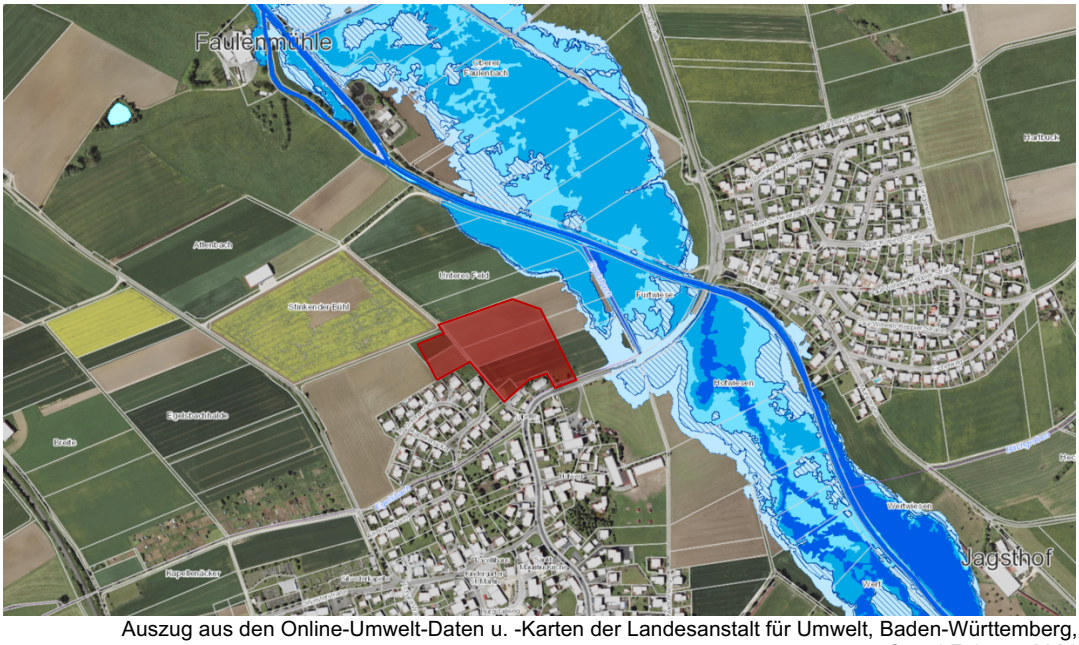
Die Darstellung der Grünzäsur ist im Regionalplan im Maßstab 1:100.000 nicht parzellenscharf dargestellt. Wie weit das Plangebiet in die Grünzäsur eingreift, ist deshalb eher Anhand einer möglichen Beeinträchtigung der formulierten Ziele als an Quadratmetern auszumachen.

Die Gesamtausbreitung der Grünzäsur entlang der Jagst betrifft eine Fläche von ca. 58 ha, mit einer fast durchgängigen Breite von ca. 300 m. Das Baugebiet greift lediglich mit einem schmalen “Ecke“ in die im Regionalplan dargestellte Fläche ein. Da diese Überlagerung außerhalb des durch die Hartbucksiedlung bebauten Bereiches liegt, wird die Funktion der Grünzäsur zur Gliederung und Abgrenzung der Siedlungsbereiche, durch den Eingriff nicht gemindert. Der Abstand zwischen dem Hauptort Westhausen sowie der Hartbucksiedlung bleibt in voller Breite erhalten.

Die Überflutungsflächen entlang der Jagst sind nicht betroffen. Zum Plangebiet verbleibt ein Abstand von mind. 50 m.



Überlagerung Planung und Darstellung FNP, bloss architektur 2021



Auszug aus den Online-Umwelt-Daten u. -Karten der Landesanstalt für Umwelt, Baden-Württemberg, Stand Februar 2021

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Lage

Das Plangebiet „Josefskapelle" befindet sich am nordwestlichen Ortsrand Westhausens und liegt an der nördlichen Ortseinfahrt, der Dalkinger Straße. Die Ortsmitte mit Rathaus, Schulen und Läden befindet sich nur ca. 500 m entfernt.

Der höchste Punkt des Gebietes mit knapp über 471 m über NN liegt im nordwestlichen Bereich. Von dort fällt das Gelände mit einem Gefälle von zuerst ca. 7,5 %, dann im überwiegenden Bereich mit nur ca. 2 % Richtung Osten auf ca. 462 m über NN.

4.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 2,5 ha. Das Gelände ist begrenzt:

- im Norden und Osten durch die freie Landschaft mit Ackerflächen,
- im Westen und teilweise im Süden durch das Wohngebiet „Kapellenäcker/Unteres Feld" (B-Plan rechtskräftig seit: 09.02.1987 / 29.06.1995 (2. Abschnitt))
- im Südosten durch die Dalkinger Straße (K 3319)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Flurstücke sowie Teilflächen (T) der Flurstücke:

T 219 Dalkinger Straße, 696, 696/10, T 699/3, 699/4, 3827 Kapellenweg, 3831, 3832 sowie der Egelsbach

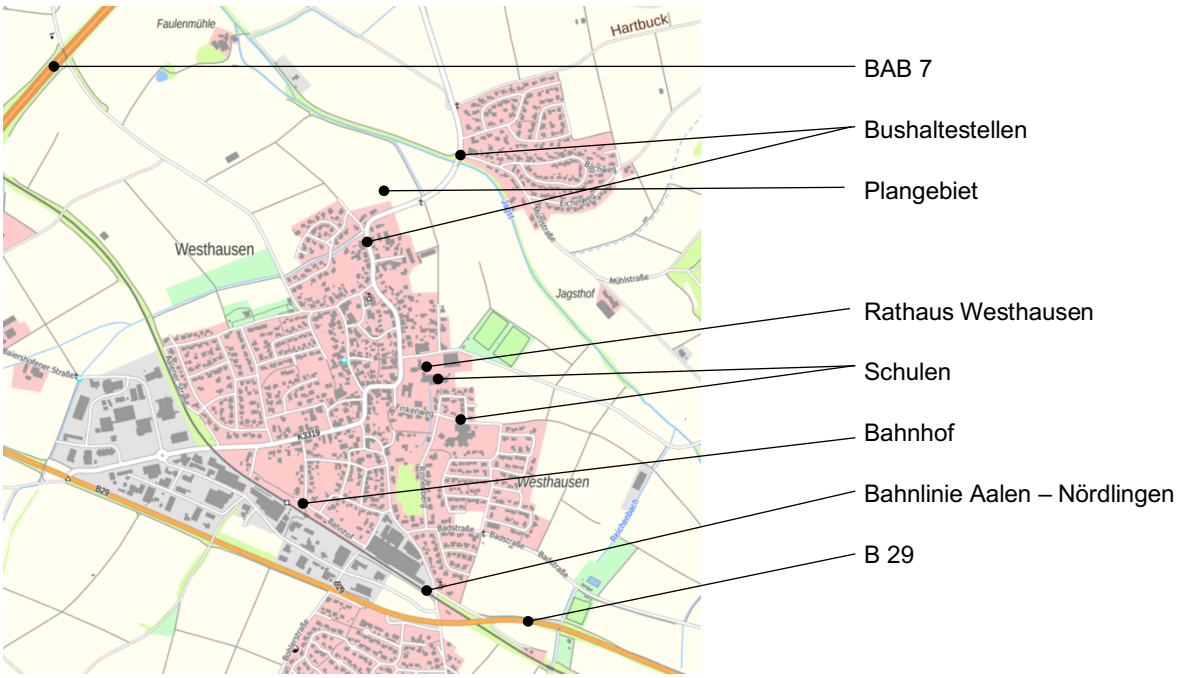
4.3 Nutzungen im Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Südwesten der Kapellenweg und im Südosten die Teilfläche der Dalkinger Straße.
Der Kapellenweg dient hauptsächlich der Erschliessung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen. Er wurde im südlichen Verlauf, auf einer Länge von ca. 125 m zur Erschliessung der sieben angrenzenden Grundstücke als befahrbarer Wohnweg mit einer Breite von ca. 4,60 m ausgebaut.

4.4 Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Östlich und nördlich sowie im nordwestlichen Bereich des Plangebietes grenzen weitläufig landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Westlich des Wohngebietes befinden sich Einfamilienhäuser des angrenzenden Wohngebietes „Kapellenäcker/Unteres Feld". Südlich, zwischen dem geplanten Wohngebiet und der Dalkinger Straße liegen drei Grundstücke die mit älteren Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaut sind.

Alle infrastrukturellen Einrichtungen befinden sich im Hauptort Westhausen.



4.5 Geologie

… wird ergänzt ….

4.5.1 Altlasten

Im Plangebiet selbst sind keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

4.6 Immissionen

Östlich des Plangebiets verläuft in einem Abstand von 700 m die Bahnlinie Aalen - Nördlingen. Ca. 900 m entfernt im Westen liegt die Autobahn A 7. Auf der Südseite grenzt der Geltungsbereich an die Kreisstraße K 3319.

Aufgrund einer nicht auszuschließenden Verkehrsgeräuschbelastung des geplanten Wohngebietes wurde eine Schallimmissionsprognose von der Ingenieurgesellschaft rw bauphysik in Schwäbisch Hall durchgeführt. Untersucht wurde das Areal des geplanten Gebietes „Josefskapelle“ und auch eine künftige Erweiterung nordwestlich der Wohnsiedlung „ Kapellenäcker/Unteres Feld“.

Um zu prüfen, ob ein Wohngebiet an dem geplanten Standort immissionsverträglich umsetzbar ist, wurden in der vorliegenden Untersuchung von 08.05.2019 die Geräuschimmissionen durch den Schienen- und Straßenverkehr prognostiziert und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 beurteilt.

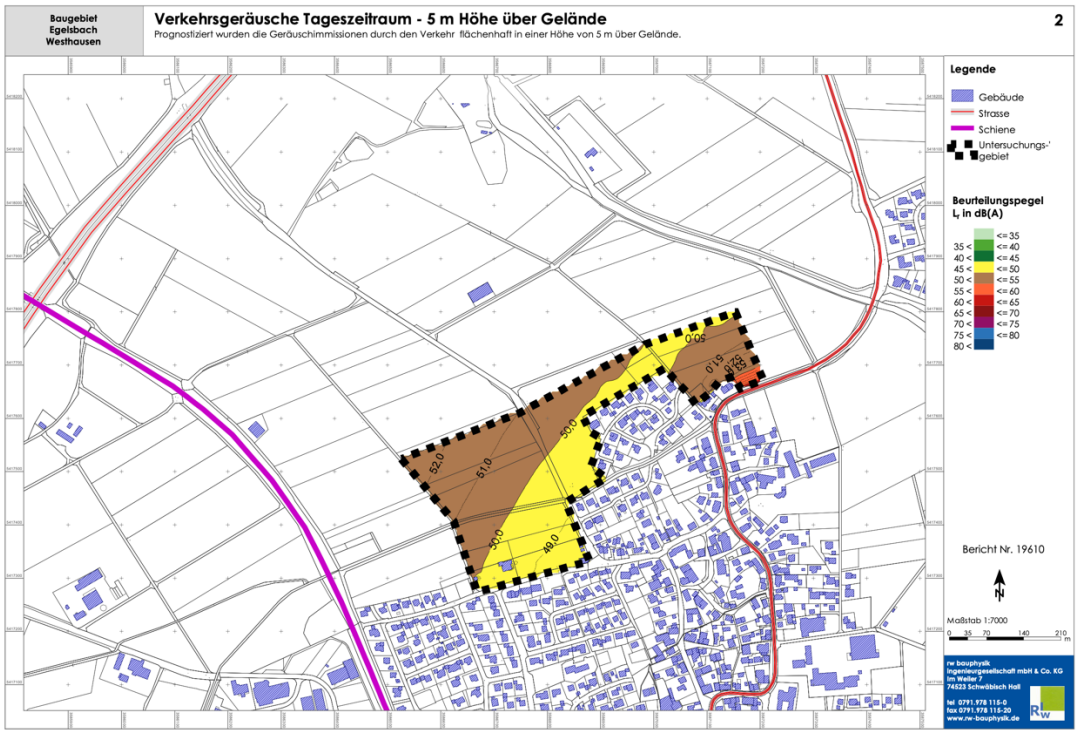
Die Schallimmissionsprognose basiert auf einem digitalen dreidimensionalen Rechenmodell.

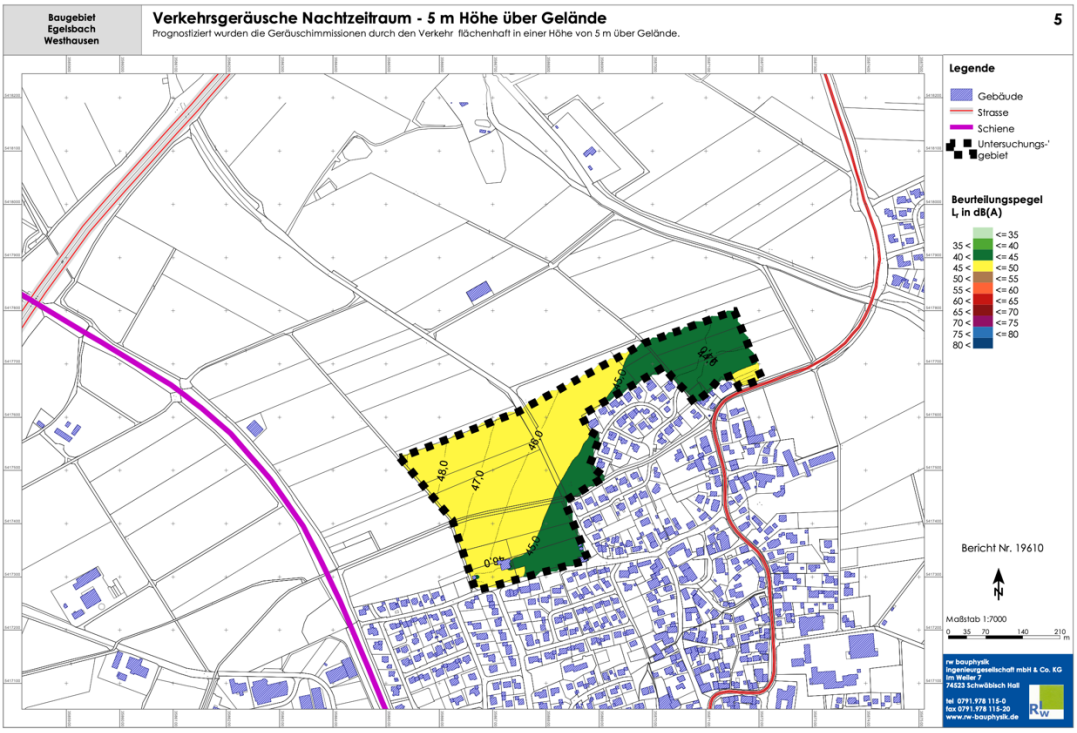
Gemäß DIN 18005 gelten in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) schalltechnische Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Verkehrsgeräusche.

Da die Pegelüberschreitung im gesamten Untersuchungsgebiet nur geringfügig ausfällt (weniger als 5 dB(A)), ist das aktuell ausgewiesene sowie das künftige Plangebiet aus gutachterlicher Sicht für eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet geeignet. Aktive Schallschutzvorkehrungen (Bau einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalls) sind zwar generell möglich, aber aufgrund der geringen Überschreitung nicht zwingend erforderlich und aus gutachterlicher Sicht nicht verhältnismäßig. Bei einer Bebauung der betroffenen Flächen werden stattdessen passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen (Einbau von Schallschutzfenstern und ggf. schallgedämmten Lüftern).

In dem jetzt geplanten Teilgebiet „Josefkapelle“ wird der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) zur Tageszeit eingehalten. Der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) zur Nachtzeit wird lediglich auf einem kleinen Teil des Plangebiets geringfügig um 1 – 4 dB(A) überschritten. Betroffen ist der an der K 3319 angrenzende Bereich. Auf dem belasteten Grundstücksteil im südwestlichen Bereich sind Sammelgaragen und -stellplätze vorgesehen. Wohngebäude sind nicht betroffen; Festsetzungen von bzw. Empfehlungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Die gesamte Schallimmissionsprognose ist bei der Gemeinde Westhausen einzusehen.





Auszug aus der Schallimmissionsprognose, rw bauphysik, 08.05.2019

4.7 Erschließung

Die Fläche des künftigen Wohngebietes ist bereits über die südlich verlaufende K 3319 - Dalkinger Straße erschlossen und über diese an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen.

Der das Gebiet von Südwesten tangierende Kapellenweg erschließt die weiter im Norden liegenden Ackerflächen.

4.7.1 Ver- und Entsorgung

Das angrenzenden Baugebiet “Kapellenäcker/Unteres Feld“ wird im Mischsystem entwässert.

Die Wasserversorgung wird von der Gemeinde Westhausen, das Stromnetz von der Netzgesellschaft Ostwürttemberg betrieben. Die NetCom BW stellt voraussichtlich die Fernmeldeversorgung des Gebietes sicher.

5. Städtebauliche Planung

5.1 Planerisches Leitbild und städtebauliche Zielsetzung

Planerisches Leitbild ist die Ergänzung bestehender Wohnbebauung mit Grundstücken für unterschiedliche Wohnformen sowie der Ausbildung eines neuen geordneten Ortsrandes.

Für die städtebauliche Planung der Wohnbebauung "Josefskapelle" sind folgende Ziele maßgeblich relevant:

- Deckung des Bedarfs an neuen, ortszentrumnahen Baugrundstücken;
- Ausformung eines durchgrünten Siedlungsrandes am Rand der Regionalen „Grünzäsur“;
- Förderung verdichteter Wohnformen, energetisch optimierter Gebäude sowie passiver Sonnenergienutzung.

5.2 Bebauungskonzept

Auf Grund seiner günstigen verkehrlichen Lage und der guten infrastrukturellen Ausstattung bekommt die Gemeinde Westhausen die hohe Nachfrage auf dem nicht ausreichend versorgten Wohnungsmarkt deutlich zu spüren. Neben zahlreichen Einzelmaßnahmen zur Nachverdichtung, Abrundung vorhandener Wohngebiete und Bebbauung von Baulücken ist deshalb auch die Entwicklung einer langfristig geordneten Außenentwicklung notwendig.
Ausgehend von den bereits im FNP vorgesehenen Abrundungsflächen im nordwesten Westhausens (W1,1 und W1,2) soll langfristig ein Wohngebiet mit vielfältigen Wohnangeboten entstehen, wobei sich die angestrebte Einwohnerdichte mit der Nähe zum Ortskern erhöhen soll.

Neben dem Angebot neuer Baugrundstücke, soll auch das Ziel verfolgt werden, Bewohnern von Westhausen, die momentan allein oder zu zweit ein großes Einfamilienhaus bewohnen, die Möglichkeit zu geben, innerhalb der Ortschaft eine Wohnung oder Haus mit geringerer Wohnfläche zu beziehen und so ihr Wohnhaus einer jungen Familie überlassen zu können. Angesichts der großen Wohngebiete, die in den 1980er und 1990er Jahren bebaut wurden, liegt hier ein enormes Potential zur effizienteren Nutzung vorhandener Gebäude.

Neben den klassischen Einfamilienhäusern sollen deshalb mit einem Mehrfamilienhaus, Tinyhäusern sowie Reihen- und Doppelhauseinheiten vielfältige Wohnformen angeboten werden.

Städtebaulicher Entwurf, bloss architektur, März 2021

Die Größe der Einfamilienhausgrundstücke liegt überwiegend unter 600 m^2. Dank einer Proportionierung in Nord-Süd Richtung können trotzdem große Abstände untereinander eingehalten werden, die eine gegenseitige Verschattung minimieren. Die Grundstücke entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sind größer konzipiert, da hier entlang der Grundstücksgrenzen über Freiflächen mit Pflanzgeboten eine durchgehende Eingrünung des Gebietes gesichert werden soll.

Für die Reihenhäuser existiert bereits ein konkreter Entwurf von einem Bauträger, der die Gebäude zeitnah umsetzen könnte. Die Anordnung von Garage und Stellplatz direkt an den Wohneinheiten schafft eine attraktive, da nahezu gleichwertige Alternative für ein freistehendes Einfamilienhaus. Der private Erschließungsweg dient gleichzeitig als Spiel- und Aufenthaltsfläche für die Bewohner.

An der Gebietszufahrt soll ein Mehrfamilienhaus mit acht bis zehn Wohneinheiten entstehen. Um die notwendigen Stellplätze zu bündeln, werden diese auf einem Sammelstellplatz im südlichen Teil des Grundstückes angeordnet. Die räumliche Trennung der Stellplätze vom Wohnhaus unterstützt eine hohe Wohnqualität und ermöglicht die Nutzung der angrezenden Freiflächen als private Gärten. Der Bau einer Garage oder Carport kann als zusätzlicher Lärmschutz fungieren.

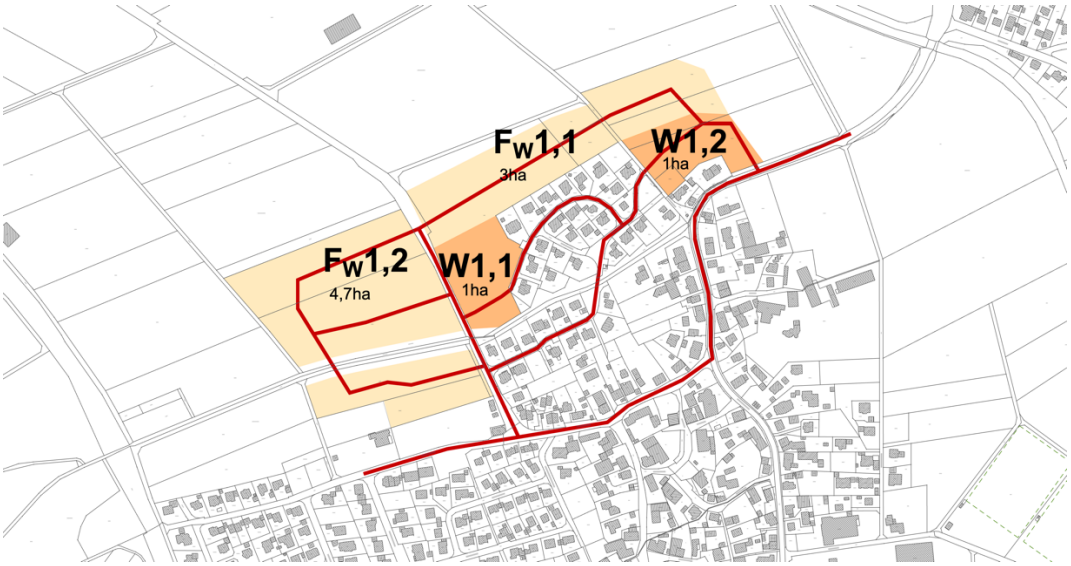
Die berechnete Einwohnerdichte für den Geltungsbereich beläuft sich bei der geplanten Durchmischung, auf 45 EW/ha.

Im Baugebiet “Josefskapelle“ wird angestrebt mit entsprechenden Festsetzungen vermehrt ökologische bzw. klimaschützende Zielsetzungen umzusetzen. Die Konkretisierung dieser Festsetzungen befindet sich monentan noch in Bearbeitung. Untersucht werden sowohl Forderungen zur Sonnenenergienutzung sowie zum Energiestandart als auch grundlegende “Basics“, wie Gebäudeausrichtung und -lage.

5.3 Erschließungskonzept

Das geplante Allgemeine Wohngebiet wird hauptsächlich über die K 3319 – Dalkinger Straße erschlossen. Die Zufahrt erfolgt direkt am Ortseingang über den neu erstellten Anschluss. Der Einfahrt wurde so positioniert, dass die notwendigen Sichtfelder in die unübersichtliche Kurve Richtung Ortsmitte eingehalten werden können.

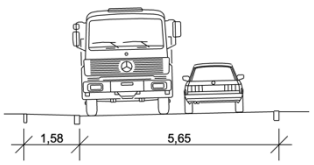
Langfristig soll über diesen Anschluss auch die Zufahrt in das geplante Wohngebiet am Egelsbach Richtung Westen (F_W1,1 und F_W1,2) möglich sein. Aus diesem Grund ist die Straße als Sammelstraße mit einer Brutto-Fahrbahnbreite von 5,65 m sowie einem zugehörigen Gehweg ausgebildet.



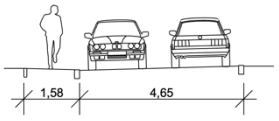
Erschließungskonzept, bloss architektur, März 2021

Darüber hinaus ist das Plangebiet auch aus dem bestehenden Wohngebiet “Kapellenäcker / Unteres Feld“ möglich. Die dort hindurch führende Wohnstraße “Am Egelsbach“ wird in selber Bauart weitergeführt.

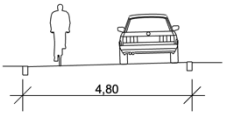
Der bereits weitgehend asphaltierte “Kapellenweg“ wird nur geringfügig auf 4,80 m verbreitert, Richtung Norden verlängert und als Mischfläche ausgeführt. Zunächst erfüllt dieser Weg die notwendige Verbindung zwischen der Wohnstraße “Am Egelsbach“ und der “Sammelstraße A“ und ermöglicht insbesondere der Müllabfuhr sowie Baustellenfahrzeugen und Umzugswagen die Durchfahrt. Sobald mit der Erweiterung die “Sammelstraße A“ weiter westlich an das bestehende Verkehrsnetz angeschlossen wird, reduziert sich der Stellenwert des “Wohnweges B“ im Rahmen der Erschließungsfunktion.



SAMMELSTRASSE A



WOHNSTRASSE “AM EGELSBACH“



WOHNWEG “KAPELLENWEG“

Die Funktion des “Kapellenweges“ als Wirtschaftsweg zur Erschließung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen bleibt von der Erschließungsfunktion der Wohngrundstücke unberührt.

5.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Das Plangebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Die im Gebiet geplanten Kanalstränge für anfallendes häusliches Abwasser, das Oberflächenwasser der Straßenflächen und der Stellflächen der Baugrundstücke werden an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Dalkinger Straße angeschlossen. Die hydraulische Dimensionierung wird in den z. Zt. in Überarbeitung befindlichen „Allgemeinen Kanalisationsplan“ der Gemeinde Westhausen eingearbeitet. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen wird in einem Regenwassernetz direkt dem Egelsbach zugeleitet. Die Regenwasserrückhaltung wird über die auf den Baugrundstücken privat herzustellenden Zisternen mit Retentionsdrosseln (1 m³ Retentionsvolumen je angefangene 100 m² Dachfläche) realisiert.

5.5 Grün- und Freiraumkonzept

Da der Bebauungsplan die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB erfüllt, müssen für das Plangebiet keine Ausgleichsflächen angelegt werden. Aus Gründen der Ökologie, der Wohnqualität im Baugebiet sowie der gestalterischen Einfügung ins Landschaftsbild werden dennoch zahlreiche Maßnahmen auf Grundlage des Städtebaulichen Entwurfes sowie über Festsetzungen auf den privaten Grundstücken umgesetzt.

Freiraumkonzept, bloss architektur, März 2021

Die Erschließungsstraßen, die Baugrundstücke sowie die vorgesehenen Baufenster wurden im Städtebaulichen Entwurf so konzipiert und angelegt, dass zusam-

menhängende unbebaute Freiräume entstehen. Die privaten Gärten ermöglichen in ihrer Summe eine höhere Aufenthaltsqualität für die Bewohner, eine höhere ökologische Wertigkeit sowie kleinräumige “Frischluftschneisen“.

Über Pflanzgebote mit impliziertem Bauverbot auf den privaten Grundstücken, wird entlang der Geltungsbereichsgrenze die Eingrünung des Baugebietes umgesetzt und ein Ortsrand gestaltet, der sich in die Eigenart der umgebenden Landschaft einfügt.

Pflanzgebote in den privaten Gärten sichern die gewünschte ökologische Wertigkeit der Freiflächen und bilden in ihrer Gesamtheit einen Lebensraum insbesondere für Vögel und Insekten.

6. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan “Josefskapelle“ umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha mit einem Erschließungsanteil von 15%.

Die Grundfläche im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beträgt 9.909 m^2.

Bei der geplanten Durchmischung des Wohngebietes mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhauseinheiten sowie Tinyhäusern ergibt sich im Geltungsbereich eine rechnerische Einwohnerdichte von 45 EW/ha.

FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet	20.693 m²	84 %
Verkehrsfläche	3.628 m²	15 %
Offentliche Grünfläche	300 m²	1 %
Gesamt	24.621 m²	100 %

GRUNDFLÄCHE

Verkehrsfläche		3.628 m²
Wohngebiet GRZ 0,25	8.091 m² x 0,25	2.023 m²
Wohngebiet GRZ 0,3	7.827 m² x 0,3	2.348 m²
Wohngebiet GRZ 0,4	4.775 m² x 0,4	1.910 m²
Gesamt		9.909 m²

EINWOHNER / HEKTAR

Tiny-Häuser	4 x 1 WE x 1 EW	4 EW
Einfamilienhäuser	19 x 1,3 WE x 2,3 EW	57 EW
DH / RH	14 x 1 WE x 2,3 EW	32 EW
Mehrfamilienhaus	1 x 9 WE x 2 EW	18 EW
Gesamt		111 EW
Einwohner / Hektar		45 EW/ha