

Vorstellung von Bebauungsplanentwürfen für den Bereich „Ortskern Münchaurach I“

Bereits in den Sitzungen des Gemeinderates im Dezember 2016 und Januar 2017 wurde über die bauliche Entwicklung im Rahmen der Städtebauförderung für einen Teil des Vorläufigen Untersuchungsgebietes in Münchaurach, alter Ortskern beraten. Herr Rühl vom Büro Stadt und Land wurde beauftragt, Entwürfe hierzu vorzulegen. BGM Schumann weist darauf hin, dass die Entwürfe als Diskussionsgrundlage für weitere Überlegungen dienen sollen und keine Grundlage für eine endgültige Entscheidung darstellen.

Herr Rühl stellt nun seine ersten Entwürfe vor.

Allen drei Varianten liegen folgende Überlegungen zugrunde:

1. Die Bushaltestelle vor dem Anwesen Königstraße 28 wird verlegt, z. B. zum Rathaus
2. Die große Scheune auf dem Anwesen Königstraße 32 wird abgebrochen, da diese mit ihrer Verschattung und durch die von ihr ausgelösten Abstandsflächen jegliche sinnvolle weitere Bebauung verhindert.
3. Das Haus Nr. 28 soll von umgebender Bebauung freigestellt werden und als Solitärbau wirken.
4. Die Kellergasse wird durchgängig öffentliche Verkehrsfläche.
5. Der blind am Beginn der Schulstraße endende Gehweg soll weiter in die Schulstraße verlängert werden.

In der **ersten Variante** sind Tagespflege und betreutes Wohnen wesentliche Elemente der Neuordnung. Haus Nr. 28 wird als Tagescafé im Erdgeschoss einbezogen. Es entsteht ein grüner Innenhof. Ein Durchgang zur Kellergasse wird geschaffen. Durch Flächentausche bekommt Fl.-Nr. 82, Königstraße 30 eine rechteckige Form, Fl.-Nr. 84, Königstr. 26 kann einen Grünstreifen dazubekommen.



In Variante 2 liegt der Schwerpunkt der Entwicklung in der Schaffung von barrierefreiem Wohnraum. Haus Nr. 28 bekommt eine kleine Sozialstation mit angeschlossenen Cafe als Treffpunkt. Im südwestlichen Bereich des Gebietes entsteht ein Bauerngarten mit Laube. Stattdessen könnte dort auch eine Doppel- oder Dreifachgarage errichtet werden.

Es entsteht in der Mitte des Gebietes ein großer begrünter Innenbereich, dies in der Annahme, dass Haus.-Nr. 30 keinen Flächentausch und keine Grenzbegradigung möchte. Auch hier entsteht ein Durchgang zur Kellergasse.



Variante 3 soll Wohnen in unterschiedlichen Wohnungsgrößen für Jung und Alt ermöglichen. Es entstehen weniger Grünflächen, da Stellplätze geschaffen werden müssen. Die beiden denkmalgeschützten Häuser 28 und 32 werden in Wohnungen gegliedert. Es wird eine Zu- und Abfahrt zur Kellergasse vorgesehen. Haus-Nr. 26 erhält einen kleinen Grundstücksstreifen hinzu.



Herr Rühl präsentiert zudem noch eine 4. Variante in der die Scheune auf dem Anwesen Haus-Nr. 32 bestehen bleibt. Es könnten dann auf dem Grundstück Fl.-Nr. 83 höchstens zwei Einfamilienhäuser realisiert werden. Problematisch ist aus der Sicht von Herrn Rühl auf jeden Fall die Abstandsflächensituation.

BGM Schumann gibt zu bedenken, dass die Vorschläge schwierig zu verwirklichen seien, da keines der Grundstücke im Eigentum der Gemeinde steht. Daraufhin stellt Herr Rühl klar, dass ein solches Projekt immer nur in Absprache und Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern und Anliegern durchgeführt werden kann.

GRM Wagner findet die vorgestellten Lösungen gut, da sie versuchen altersgerechtes Wohnen zu verwirklichen. Allerdings hält er es gerade darauf bezogen für falsch die Bushaltestelle zu verlegen. Hr. Rühl erklärt, dass es planerisch schwierig sei, die Busbucht an dieser Stelle zu erhalten. Eine Vorverlegung an das Rathaus könnte er sich vorstellen, zumal diese in einer akzeptablen Entfernung liegen würde.

Aus dem Gremium wird darauf hingewiesen, dass auf dieser Strecke jedoch eine Engstelle des Gehweges liegt. Es sollte auch an eine Überplanung der Straßenführung in diesem Bereich gedacht werden.

BGM Schumann fasst zusammen, dass die Entwürfe von Herrn Rühl als Diskussionsgrundlage dienen sollen und regt ein Treffen mit Herrn Rühl, ihm und jeweils ein bis zwei weiteren Teilnehmern aus den Fraktionen an.

Beschluss:

Die vorgestellten Entwürfe werden zur Kenntnis genommen. Es wird ein Treffen mit Herrn Rühl, BGM Schumann und jeweils ein bis zwei weitere Teilnehmer aus den Fraktionen vereinbart, in dem die Entwürfe weiter diskutiert werden.