

Anlage 6, Vergleich der Erschließungsvarianten (31.08.2026)

	Variante 1 „getrennte Baugebiete“	Variante 2 „Verschmelzung beider Baugebiete und Neukonzeption Bereich BP Nr. 6“	Variante 3 „Ringerschließung durch Erweiterung der Gernbreite“
			
Auswirkungen auf das laufende Verfahren BP Nr. 6	+ Ermöglicht eine einfache Umsetzung beider Bauleitplanverfahren (BP 6 und BP 13). Langwierige Vertragsverhandlungen zwischen den Vertragspartnern bleiben aus.	– Das Konzept des BPs Nr. 6 wird mit der Variante 2 vollständig überplant. Sämtliche Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 6 (inkl. Gutachten) müssten erneut angepasst werden. Dies würde zu einer deutlichen zeitlichen Verzögerung im Verfahren führen. – Die dadurch entstehenden Vertragsverhandlungen könnten das Verfahren deutlich zeitlich verlängern. Auch würden vertragliche Regelungen komplexer werden.	• Mit der Variante 3 wird die Erschließung des BPs Nr. 6 im Süden anstatt eines Stichts mit Wendemöglichkeit durch eine Ringerschließung ersetzt. – Die Unterlagen des BPs Nr. 6 müssten geringfügig angepasst werden. – Die gemeinsame Erschließung zwischen den Baugebieten könnte zu langwierigen Vertragsverhandlungen zwischen den Vertragspartnern führen. Dies würde das laufende Verfahren zeitlichen Verzögerung.
Auswirkungen auf das Konzept BP Nr. 6	• Das Konzept des BPs Nr. 6 bleibt unberührt.	– Das Konzept des BPs Nr. 6 wird vollständig überplant. Anstatt den ursprünglich geplanten 27 Wohneinheiten hat die Variante 2 nur noch 18 Wohneinheiten, was zu einer erheblichen Reduzierung der späteren Erlöse durch den Verkauf bzw. Vermietung der Wohnungen für die Vorhabenträgerin führen würde. Die Bereitschaft der Vorhabenträgerin eine solche Lösung mitzutragen ist nicht vorhanden und kann zu einer Einstellung des Vorhabens führen.	• Das Konzept des BPs Nr. 6 wird geringfügig im Süden überplant. + Das Konzept des BPs Nr. 6 bleibt weitgehend bestehen. – Die Bereitschaft der Vorhabenträgerin eine solche Lösung mitzutragen ist nicht vorhanden und kann zu einer Einstellung des Vorhabens führen.
Städtebauliche Aspekte	– Es gibt keine physischen Verbindungen zu den umliegenden Bastrukturen. Es entstehen jeweils zwei isolierte Baugebiete. – Keine gemeinsamen planerische Lösungsansätze (z.B. Wegebeziehungen, Grünstrukturen, Platzgestaltungen, etc.). + Der ruhende Verkehr wird größtenteils im Bereich des BPs Nr. 6 unterirdisch untergebracht. Dadurch entstehen – im Vergleich zu Variante 2 – mehr nutzbare Freiräume für die Bewohner.	+ Es entstehen gemeinsame (Wege-)Verbindungen untereinander und zu den umliegenden Wohngebieten. + Gemeinsame planerische Lösungsansätze werden möglich (z.B. Wegebeziehungen, Grünstrukturen, etc.). Dies kann positive Auswirkungen auf das soziale Gemeinschaftsgefühl haben, da gemeinsame Treffpunkte vor Ort entstehen. – Der ruhende Verkehr wird oberirdisch untergebracht. Die nutzbare Fläche für die Bewohner ist im Verhältnis zum bestehenden Konzept des BPs Nr. 6 geringer und wird auf zentrale Plätze gebündelt.	+ Es entstehen gemeinsame (Wege-)Verbindungen untereinander und zu den umliegenden Wohngebieten. + Gemeinsame planerische Lösungsansätze werden möglich (z.B. Wegebeziehungen, Grünstrukturen, etc.). Dies kann positive Auswirkungen auf das soziale Gemeinschaftsgefühl haben, da gemeinsame Treffpunkte vor Ort entstehen. + Der ruhende Verkehr wird größtenteils im Bereich des BPs Nr. 6 unterirdisch untergebracht. Dadurch entstehen – im Vergleich zu Variante 2 – mehr nutzbare Freiräume für die Bewohner.
Erschließung im Vergleich zum Konzept BP Nr. 6 (inkl. Kosten)	+ Im Vergleich zu Variante 2 und 3 entstehen innerhalb des Geltungsbereiches Nr. 6 keine zusätzlichen Erschließungsstraßen, deren Kosten hinsichtlich der Herstellung und Unterhaltung zwischen mehreren Vertragspartnern vertraglich zu regeln sind.	+ Für die Anlieger mit Bestandsgebäuden entsteht keine Erschließungsbeitragspflicht. – Grundsätzlich sind die Kosten für die Herstellung der Erschließung von den Bauherren zu tragen. Es entstehen somit komplexe Fragestellungen zur Kostenübernahme hinsichtlich der Herstellung der Erschließungsstraßen, die zwischen mehreren Vertragspartnern vertraglich zu regeln sind.	– Die Anlieger mit Bestandsgebäuden (Gernbreite Hausnr. 4 und 6) würden aufgrund der Doppelererschließung erschließungsbeitragspflichtig werden. – Grundsätzlich sind die Kosten für die Herstellung der Erschließung von den Bauherren zu tragen. Es entstehen somit komplexe Fragestellungen zur Kostenübernahme hinsichtlich der Herstellung der Erschließungsstraßen, die zwischen mehreren Vertragspartnern vertraglich zu regeln sind.