

**Bebauungsplan „Kohl Michel“ im Stadtteil Spessart
- Entscheidung über den Planentwurf für die Offenlage**

Beschluss: (einstimmig)

- 1. Dem Bebauungsplanentwurf „Kohl Michel“ vom 10.01.2006 mit Begründung und textlichen Festsetzungen (Stand: 22.03.2006) wird zugestimmt.**
- 2. Die Verwaltung -Planungsamt- wird beauftragt, das Verfahren nach BauGB weiterzuführen.**

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

1. Verfahrensstand

In der öffentlichen Sitzung vom 09.03.2005 (R. Pr. Nr. 33) fasste der Gemeinderat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kohl Michel“ im Stadtteil Spessart und stimmte dem aus drei Varianten bestehenden „Vorentwurf“ als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand vom 11. bis 22.04.2005 bzw. vom 16.03. bis 02.05.2005 statt.

In der Sitzung des Ortschaftsrates Spessart am 29.08.2005 wurden die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgetragenen kritischen Stellungnahmen ausgewertet, einstimmig die „Variante B“ ausgewählt und dazu Vorgaben für die Überarbeitung des Planes beschlossen.

In der Sitzung des Ortschaftsrates am 01.12.2005 wurde der überarbeiteten „Variante B“ als Bebauungsplanentwurf und den „Textlichen Festsetzungen“ zugestimmt.

Nach der Zustimmung durch den Gemeinderat erfolgt als nächster Verfahrensschritt die Offenlage des Bebauungsplanes nach § 3 (2) BauGB. Dabei haben die Bürger und die Behörden erneut die Möglichkeit der Äußerung. Diese Stellungnahmen werden dann vom Gemeinderat abschließend vor dem Satzungsbeschluss abgewogen.

2. Ergebnis der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

- Deutsche Telekom AG, EnBW Regional GmbH, Landesamt für Geologie B.-W., Landratsamt/Gesundheitsamt, Landratsamt/Vermessungsamt, Polizeipräsidium/Kriminalpolizei und Regierungspräsidium/Denkmalerschutz haben keine Bedenken oder gaben nur Hinweise ohne direkte planungsrechtliche Relevanz.

- Landratsamt/Amt für Umweltschutz
Nachverdichtung im Innenbereich ist sinnvoll, aber wegen der lärmrelevanten Vorbelastung des Umfeldes ist eine schalltechnische Untersuchung angezeigt.
- Geschäftsführender Schulleiter
Planvariante „A“ ist für die Schule nicht akzeptabel, da zusätzliche Belastungen durch Verkehrslärm, zusätzliche Gefährdungen der Grundschulkinder, erhöhter Durchgangsverkehr zum Netto-Markt, keine Grünaufwertungen gegenüber der Schule und größere Flächenversiegelung. Planvariante „C“ wird bevorzugt, da verkehrsberuhigt gestaltet, Grünbereich Schule durch Grünzug Baugebiet ideal ergänzt wird, zusätzliche Spielflächen für Kinder vorhanden sind und geringere Bodenversiegelung vorgesehen ist.
- Polizeipräsidium Karlsruhe/Verkehrspolizei
Bei Variante „C“ würden Gewerbegebiet und Neubaugebiet vom Ortskern abgekoppelt. Das Gewerbegebiet „Stecken“ und der Lebensmittelmarkt sollten aber über eine Verbindung an die Grübstraße angebunden werden. Im Vergleich A/B wird zu Variante „A“ tendiert.

Beidseitig straßenbegleitende Gehwege anordnen, Schleppkurven ausreichend dimensionieren, Sichtdreiecke frei halten. Bei Variante „A“ den verkehrsberuhigten Bereich rechtwinklig an die Planstraße anbinden.

- Freie Wähler Ettlingen e.V.
Es wurden Planskizzen übergeben mit einer alternativen Bebauungsstruktur für den Neubaubereich westlich der Planstraße (Kettenbauweise aus Garagen und zweigeschossigen giebelständigen Einzelhäusern mit Südausrichtung).
- Grundstückseigentümer Flst.Nr. 2213
Will von seinem Grundstück nichts abtreten. Keine durchgehende Straße zum Einkaufszentrum führen (Verkehrslärm). Die günstigste Variante ist „C“.
- Grundstückseigentümer Flst.Nr. 233
Zustimmung zu Variante „A“, wenn Lehrerparkplätze verlegt werden. Variante „B“ wird abgelehnt, weil das gartenseitige Nebengebäude zurzeit noch erhalten werden soll. Variante „B“ alternativ nur, wenn Verschiebung der Straße nach Norden möglich ist. Variante „C“ gefällt, aber ohne Garagenhöfe sondern mit Garagen direkt bei den Häusern.
Wünsche zur Zuteilung.
- Grundstückseigentümer Flst.Nr. 230/2
Die Straßenverbindung zwischen der Grübstraße und dem Gewerbegebiet Stecken ist wichtig. Variante „B“ so ändern, dass auch hinter den Hausgärten Bauplätze entstehen.
Wünsche zur Zuteilung.
- Grundstückseigentümer Flst.Nr. 228
Es gefällt keine Variante, weil die heutige Hausgartenfläche zu stark gekappt würde. Die geplante Erschließungsstraße Variante „B“ soll direkt an das verbleibende Hausgartengrundstück angrenzen.

3. Variantenauswahl und Planänderungen

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung vorgetragenen Stellungnahmen wurden in die Planüberlegungen einbezogen. In der Summe führt dies zu einer abgeänderten Variante B.

Erschließungsstruktur:

Die oben genannten Stellungnahmen der Behörden und Bürger wurden im Ortschaftsrat erörtert. Nach Beurteilung der verschiedenen Belange wurde einstimmig die Erschließungsvariante „B“ zur Überarbeitung für den Bebauungsplanentwurf bestimmt.

Diese Erschließungsvariante „B“ ist ein Kompromiss zwischen den Varianten „A“ und „C“, mit dem Vorteil der Schaffung einer auch vom Polizeipräsidium und der städtischen Verkehrsbehörde geforderten Verbindungsstraße zwischen dem Gewerbegebiet „Stecken“ und der „Grübstraße“ einerseits und dem Vorteil einer flächensparenden und vom Schulgelände abgerückten Baugebietserschließung, die vom geschäftsführenden Schulleiter und vom Stadtbauamt gefordert wurde, andererseits. Durch die überarbeitete Variante „B“ konnten auch Anregungen von beteiligten Grundstückseigentümern berücksichtigt werden.

Über die geplante Verbindungsstraße erfolgt die Haupteerschließung des Neubaugebietes „Kohlmichel“ und gleichzeitig eine vollständige Vernetzung mit den umgebenden Gebieten sowie die Anbindung des Gewerbebereiches „Stecken“ an den Ortskern. Umwegverkehr wird vermieden, die Erschließung für Notfahrzeuge, Möbeltransporter oder Müllabholung wird erleichtert und bei einer eventuellen „Verstopfung“ gibt es immer eine zweite „Zu- und Abfahrt“. Durch die Doppelkurve der Straße, die topografische Situation (fast 3% Gefälle) und die wohnumfeldverbessernde Gestaltung des Straßenraumes mit Baum-/Stellplatzinseln wird auch ein verkehrsberuhigender Effekt erreicht.

Ausgehend von der Erschließungsstraße werden der südwestlich und der nordöstlich davon liegende Planbereich durch kurze Wohnwege erschlossen. Auf vorgelagerte Garagenhöfe wurde verzichtet, die Parkierung (Garage und Stellplatz davor) befinden sich auf den Baugrundstücken direkt am Haus.

Bebauungsstruktur:

Die in den Vorentwurfsvarianten zur Bebauungsstruktur enthaltenen verschiedenen „Bausteine“ und der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangene Bebauungsvorschlag für einen Teilbereich wurden vom Ortschaftsrat beraten und eine Auswahl für die Erstellung des Bebauungsplanvorentwurfes getroffen.

Die künftige Wohnbebauung soll sich hinsichtlich Typologie und Geschossigkeit in das Umfeld der bestehenden Wohnbauten und auch strukturell harmonisch in das Dorfbild einfügen. Deshalb wurde auf Geschosswohnungsbau und verdichtete Reihenhausbebauung verzichtet. Geplant sind zweigeschossige Doppelhäuser mit Satteldach, gartenseitigem Wintergartenanbau und Garage/Stellplatz direkt am Haus.

Alle Baufenster für die Doppelhaushälften (14) östlich und südlich der Planstraße sind - energetisch ideal - nach Süden ausgerichtet und eignen sich zusätzlich gut für Solaranlagen. Die Erschließung erfolgt jeweils von Norden, direkt über die Planstraße oder die Wohnwege.

Für den Bereich westlich der Planstraße hat der Ortschaftsrat weder der Bebauungsstruktur „Variante A“ mit nach Süden ausgerichteten Doppelhäusern noch dem, im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingereichten Bebauungsvorschlag für eine „Kettenbauweise aus Garagen und zweigeschossigen giebelständigen Einzelhäusern mit Südausrichtung“ zugestimmt.

Durch die ausgewählte, nach Westen orientierte Doppelhausbebauung mit den Garagen dazwischen, ergibt sich westlich der Planstraße eine Kettenbauweise, die die Wohn- und Gartenseite dieser Baugrundstücke vor Immissionen, welche von der angrenzenden Erschließungsstraße ausgehen, abschirmt. Die Hausgärten dieser Baugrundstücke (sechs + bestehendes Anwesen) schaffen zusammen mit den Hausgärten der Anwesen „Neue Steige“ einen breiten Grünraum innerhalb des neuen Baublockes.

Durch die im Bebauungsplanentwurf nach Westen „abgerückte“ Erschließungsstraße konnte zwischen dem Schulgelände und dem geplanten Wohngebiet ein mit den künftigen privaten Hausgärten verzahnter „Grünzug“ angeordnet werden, mit dichten Baum- und Strauchpflanzungen zur gegenseitigen optischen Abschirmung.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kohlmechel“, das Erfordernis der Plan-aufstellung, die Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes und die Planungsdaten werden in der als Anlage beigefügten „Begründung“ erläutert und durch den „Grünordnungsplan“, die „schalltechnische Beurteilung“ und den „Umweltbericht“ ergänzt.

- - -

Stadtbaudirektor Müller erläutert anhand einer Power-Point-Präsentation den Bereich des Bebauungsplans sowie die Änderungen, die durch die Anregungen der Bürger und des Ortschaftsrates aufgenommen wurden. Er fügt hinzu, dass Spessart auf die Wirksamkeit des Bebauungsplanes warte.

Stadtrat Heiser bestätigt, dass Spessart seit geraumer Zeit auf diesen Bebauungsplan warte. Er weist darauf hin, dass in diesem Gebiet größten Teils Wohngrundstücke vorhanden seien. Er stimmt dem Beschlussvorschlag zu, da die Beratungsergebnisse eingearbeitet worden seien.

Stadtrat Rebmann erklärt, dass durch den Bebauungsplan die innerörtliche Struktur ausgebaut werden würde, ebenso könnten den Wünschen und Beschlüssen zugestimmt werden und er stimme daher dem Beschlussvorschlag zu.

Stadtrat Deckenbach stimmt der Verwaltungsvorlage zu.

Stadtrat Siess stimmt dem Beschlussvorschlag mit dem Hinweis zu, dass er es schade findet, dass die Fassadenbegrünung im Ausschuss für Umwelt und Technik abgelehnt worden sei.

Stadträtin Zeh erläutert, dass in diesem Gebiet Doppelhaushälften geplant seien. Ihrer Meinung nach seien zu viele Vorgaben zu Kleinigkeiten gemacht worden. Hier könne man Einfluss nehmen, da es sich um städtische Grundstücke handle. Sie stellt den Antrag, beim Verkauf städtischer Grundstücke Vorgaben zur energetischen Ausgestaltung zu machen. Unter Einbeziehung ihres Antrages stimme sie dem Beschlussvorschlag zu.

Stadtrat Künzel erklärt, dass er dem Beschlussvorschlag zustimme.

Stadtrat Heiser ergänzt zu seinen Ausführungen, dass die Anbindung an den Einkaufsmarkt positiv sei.

Bürgermeisterin Petzold-Schick verweist auf den Antrag von Stadträtin Zeh und erläutert, dass es sich hierbei um eine grundsätzliche Sache handle.

Stadträtin Zeh zieht ihren Antrag zurück.

Ohne weitere Aussprache wird einstimmig vorstehender Beschluss gefasst.

gez. Cornelia Petzold-Schick
Bürgermeisterin

- - -