

**Bebauungsplan „Kohlmichel“ im Stadtteil Spessart  
- Aufstellungsbeschluss und Entscheidung über den Vorentwurf**

---

**Beschluss: (einstimmig)**

1. a) **Für den im beiliegenden Plan vom 20.12.2004 festgelegten Geltungsbereich wird ein Bebauungsplan aufgestellt.**
- b) **Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Kohlmichel“.**
2. **Dem Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 20.12.2004 wird als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugestimmt.**
3. **Die Verwaltung - Planungsamt - wird beauftragt, das Verfahren nach BauGB durchzuführen.**

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Südlich des neuen Gewerbegebietes „Stecken“ im Stadtteil Spessart liegt ein etwa 1 ha großes nicht überplantes Gelände, welches zum ehemaligen Gewann „Kohlmichel“ gehört und zwischenzeitlich komplett von Baugrundstücken umgeben ist. Dieses überwiegend gärtnerisch genutzte Gelände wird im Süden und im Westen begrenzt durch die Wohngrundstücke an der „Grübstraße“, „Schottmüllerstraße“ und der „L 613/Neue Steige“, im Norden durch Erschließungsanlagen des Gewerbegebietes „Stecken“ und im Osten durch das Gelände der „Hans-Thoma-Schule“.

Schon vor Jahren war dieses Gelände im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gewerbegebietes „Stecken“ in die planerischen Vorüberlegungen einbezogen worden. Um das Bebauungsverfahren „Stecken“ aber nicht durch weitere betroffene Angrenzer und Eigentümer und ein entsprechend aufwändigeres Umlegungsverfahren zu verzögern, hat man das südlich angrenzende Gartengelände „Kohlmichel“ abgekoppelt. Es bestand seinerzeit ein großes öffentliches Interesse, aus strukturellen Gründen zunächst das Spessarter Gewerbegebiet zu schaffen.

Zwischenzeitlich sind das Bebauungsverfahren „Stecken“, eine Bebauungsplanänderung und die Erschließung dieses Gewerbegebietes abgeschlossen. Die Bebauung der Gewerbegrundstücke hat begonnen. Die Überplanung des Geländes „Kohlmichel“ schließt sich folgerichtig an.

Der Bebauungsplan dient dem Ziel, im Innenbereich liegende Wohnbaulandreserven zu aktivieren. Ohne dass wertvoller Landschaftsraum im Außenbereich in Anspruch genommen und erschlossen werden muss, können hier ca. 20 Wohnbaugrundstücke geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde nicht begrenzt auf das Gartenland inmitten des von „Grübstraße“, „Schottmüllerstraße“ und „L 613/Neue Steige“ tangierten Quartiers. Auch die direkt angrenzenden, bereits bebauten Wohngrundstücke, die über diese Straßen

erschlossen sind, wurden einbezogen. Für die vorhandenen Wohnhäuser soll durch den Bebauungsplan im Wesentlichen eine Bestandssicherung mit aufgezeigten Erweiterungsmöglichkeiten erfolgen.

Der Ortschaftsrat Spessart hat sich schon in mehreren Sitzungen mit dem Baugebiet „Kohlmichel“ beschäftigt und einstimmige Beschlüsse gefasst.

- Sitzung am 13.03.2003: Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und Schaffung einer Straßenverbindung zwischen dem Gewerbegebiet „Stecken“ und der „Grübstraße“
- Sitzung am 30.11.2004: Der Bebauungsplan-Vorentwurf mit den drei Erschließungs- und Bauungsvarianten soll die Grundlage bilden für den Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bereits im September 2003 hatte der Ortsvorsteher mit den Eigentümern der betroffenen Gartengrundstücke Gespräche geführt und mitgeteilt, dass alle dringend auf Überplanung und Baulandumlegung warten. Etwa 1/3 der Umlegungsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Ettlingen.

Entsprechend dem novellierten BauGB wurden grundsätzlich unterschiedliche Varianten zur Erschließung des Plangebietes „Kohlmichel“ entwickelt, die auch ins Verfahren eingebracht werden. Der Vorentwurfsplan ist deshalb dreiteilig mit entsprechenden textlichen Erläuterungen.

Die vorgelegten drei, grundsätzlich unterschiedlichen Varianten zur Erschließungsstruktur und Bauungsstruktur des Neubaubereiches „Kohlmichel“ sollen die Grundlage bilden für die zunächst anstehende „frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung“. Erst danach erfolgen auf dieser Grundlage und in Abstimmung mit dem Ortschaftsrat die Auswahl der Vorzugsvariante und die Erarbeitung des Bauungsplan-Entwurfes sowie Umweltberichtes für den Offenlagebeschluss.

Auf den als Anlagen beigefügten zeichnerischen und schriftlichen Unterlagen sind der genaue Geltungsbereich, die drei Planvarianten des Vorentwurfes, die Bestandserfassung des Grünordnungsgutachtens, das Erfordernis der Planaufstellung, die städtebaulichen Konzepte, die Belange des Umweltschutzes und die Planungsdaten dargestellt.

**Für alle Mitglieder des Gemeinderats sind der Übersichtsplan, die Begründung und der Grünordnungsplan (Bestandsplan) beigefügt. Der Bauungsplanvorentwurf geht an die Fraktionen/Gruppen.**

- - -

Stadtrat Heiser stimmt der Vorlage für die CDU-Fraktion zu.

Stadtrat Rebmann regt an, zu einem späteren Zeitpunkt die Sackgasse im Gebiet als Privatstraße auszuweisen. Ansonsten stimme die FE-Fraktion zu.

Stadtrat Deckenbach stimmt für die SPD-Fraktion zu und fragt, wie lange es wohl noch bis zur Rechtskraft des Bauungsplanes dauere.

Stadträtin Seifried-Biedermann stimmt für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zu und bittet darum, die Idee Privatstraße noch zu prüfen.

Stadträtin Zeh stimmt der Vorlage zu. Sie rege an, bei dem Verkauf der städtischen Grundstücke in den Verträgen Festlegungen zum energetischen Standard zu machen. Zudem habe sie eine Variante D mit Einfamilienhäusern erarbeitet. Stadträtin Zeh übergibt eine Skizze an Herrn Müller.

Stadtrat Künzel stimmt der Vorlage zu.

Stadtbaudirektor Müller teilt mit, dass der Bebauungsplan nicht vor Mitte 2006 rechtskräftig werde.

Ohne weitere Aussprache wird einstimmig vorstehender Beschluss gefasst.

Gabriela Büsselmaier  
Oberbürgermeisterin

- - -

Ka/La

14. März 2005

1. Planungsamt (Schreiben vom 14.01.2005, Ga/We) zur Kenntnis und mit der Bitte um weitere Veranlassung.
2. Stadtbauamt, Amt für öffentliche Ordnung, Liegenschaftsabteilung und Ortsverwaltung Spessart zur Kenntnis.
3. Z. d. A.

Im Auftrag:

Kassel