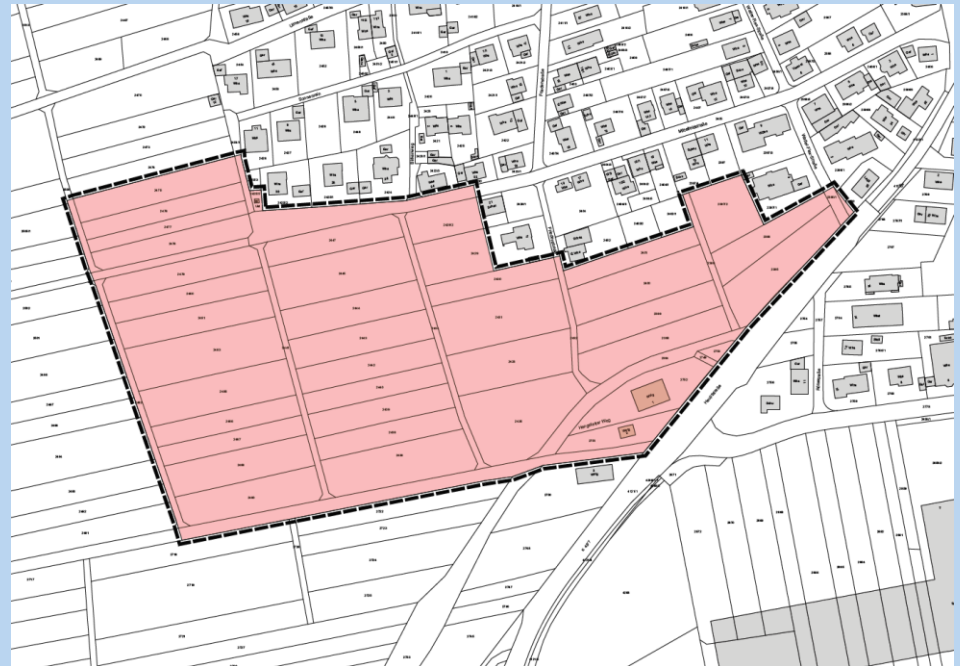


# Simmozheim



Gemeinde Simmozheim  
Baugebiet „Mittelfeld“

Gemeinderatssitzung 22. Juni 2017  
**Beschluss eines Eckpunktepapiers**



## **Entwicklung des Eckpunktepapiers**

- **Erster Workshop des Gemeinderates am 31.03.2017**
- **Zweiter Workshop des Gemeinderates am 11.05.2017**

**Die formulierten Zielsetzungen dienen als erste Grundlage für einen städtebaulichen Entwurf.**

**Der städtebauliche Entwurf ist Voraussetzung für die Erstellung eines Bebauungsplanes.**

- **Die Eckpunkte sollen zwingend beachten werden.**
- **Die Hinweise sollen nach Möglichkeit berücksichtigt werden.**
- **Keine Empfehlung bedeutet Handlungsfreiheit des Planers**

## **Entwicklung des Eckpunktepapiers**

- **Anhand der redaktionell überarbeiteten Ergebnisse des ersten Workshops sollten die Eckpunkte überprüft, präzisiert und ergänzt werden.**
- **Tatsächlich wurden sie in erster Linie auf die wesentlichen Eckpunkte reduziert.**
- **Die Teilnehmer waren sich einig, dass zu enge und detaillierte Vorgaben den Spielraum der Planer unnötig einschränken würden.**
- **Damit würde die Chance auf kreative und unterschiedliche Entwürfe eingeengt werden.**

## Städtebau – Wohnen

THEMA – Unterthema	Zielsetzung	Eckpunkt	Hinweis	Keine Empfehlung
<b>STÄDTEBAU</b>				
<b>Bezahlbare Wohnungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Familienfreundliches Wohnen</li> </ul>		✓	
<b>Junge Familien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hausgruppen mit grünen Innenhöfen</li> </ul>			✓
<b>Gebäudetypologien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durchmischung der Wohnformen</li> </ul>	✓		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zonierung mit Schwerpunkten</li> </ul>	✓		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vorrangig Einfamilienhaus und Doppelhaus, Reihenhaus möglich</li> </ul>	✓		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mehrfamilienhäuser an der Hauptstraße</li> </ul>	✓		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>„Liberale“ Bauvorschriften</li> </ul>		✓	
<b>Mehrgenerationenwohnen</b>				✓
<b>Seniorenrechtliches Wohnen</b>				✓

## Städtebau – Wohnen

THEMA – Unterthema	Zielsetzung	Eckpunkt	Hinweis	Keine Empfehlung
<b>Bauliche Dichte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hohe bauliche Dichte ermöglichen</li> </ul>		✓	
<b>Gebäudehöhen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Passende Höhenentwicklung</li> </ul>		✓	
<b>Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im wesentlichen Wohnnutzung: WA</li> <li>Café in der Ortsmitte</li> </ul>	✓	✓	
<b>Sozialer Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschosswohnungsbau mit Anteil sozialer Wohnungsbau entlang Hauptstraße (durch Bauträger, mit Anteilsregelung)</li> </ul>		✓	
<b>BAUABSCHNITTE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf einmal umlegen, da sonst keine Flächen für Mehrfamilienhäuser zusammen kommen</li> </ul>	✓		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Optionale Erweiterungsmöglichkeit nach Westen</li> </ul>	✓		

## Infrastruktur

THEMA – Unterthema	Zielsetzung	Eckpunkt	Hinweis	Keine Empfehlung
<b>GEMEINBEDARF</b> <b>Kita, Schule, Spielplatz für Jung und Alt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Spielplatz am vorhandenen Standort belassen und neu ausstatten</li><li>• Keine öffentliche Kita im Baugebiet</li></ul>	✓  ✓		
<b>NUTZUNGSMISCHUNG</b> <b>Wohnen, Arbeiten, Erholen, Versorgen</b>	Keine Vorgaben			

## Freiflächen

THEMA – Unterthema	Zielsetzung	Eckpunkt	Hinweis	Keine Empfehlung
<b>GRÜNFLÄCHEN</b> <b>Sport / Spiel / Bewegung</b> <b>Erholung, Kommunikation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestehenden Spielplatz sanieren → Fläche in B-Plan einbeziehen</li> <li>• Zentral gelegener Treffpunkt für Jung und Alt: „Unser Plätzle“ mit Angeboten, die Frequenz schaffen</li> </ul>	✓		✓
<b>Vegetation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Blühende einheimische Pflanzen</li> <li>• Pflanzgebot 1 Laubbaum/Grundstück, der Straße zugeordnet</li> <li>• Straßenbäume an Sammelstraßen</li> </ul>	✓ ✓	✓	
<b>Artenschutz</b>	Artenschutzgutachten abschließen	<b>Artenschutzgutachten beachten</b>		
<b>Klima</b>	Klimagutachten beauftragen	<b>Klimagutachten beachten</b>		
<b>ÖFFENTLICHER RAUM</b> <b>Hydrogeologie</b> <b>Entwässerung und Retention</b>	Hydrogeologisches Gutachten beauftragen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regenwasserzisternen</li> <li>• Versickerung</li> <li>• Dachbegrünung</li> </ul>	<b>Hydrogeologisches Gutachten beachten</b>		

## Mobilität

THEMA – Unterthema	Zielsetzung	Eckpunkt	Hinweis	Keine Empfehlung
<b>ÖPNV Bushaltestpunkt/e</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bushaltestelle ins Baugebiet verlegen</li> </ul>	✓		
<b>FUSSWEGE / RADWEGE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einseitige Gehwege an Sammelstraßen, nach Möglichkeit auf Nordseite der Straße</li> </ul>		✓	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fußwegverbindung zur Bushaltestelle</li> </ul>		✓	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fuß-/Radweg entlang Baugebiet mit Sicherheitspflanzstreifen zur Hauptstraße – auch als repräsentativer Ortseingang</li> </ul>	✓		
<b>INDIVIDUALVERKEHR</b>	Lärmgutachten beauftragen → GE/MI vis-à-vis	<b>Lärmgutachten beachten</b>		
<b>Haupterschließung Innere Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erschließung/Anbindung durch Kreisverkehr Hauptstraße</li> </ul>	✓		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erschließung muss auch ohne Kreisverkehr funktionieren</li> </ul>	✓		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verkehrsberuhigte Wohnstraßen wo möglich (Spielstraßen ohne Gehweg)</li> </ul>		✓	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Sackgassen</li> </ul>		✓	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Straßen immer zweiseitig anbauen</li> </ul>		✓	



## Mobilität

THEMA – Unterthema	Zielsetzung	Eckpunkt	Hinweis	Keine Empfehlung
<i>Fortsetzung</i> <b>Haupterschließung</b> <b>Innere Erschließung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anschluss der Erschließungsachsen des Baugebiets zu den Landwirtschaftswegen nach Westen gewährleisten</li> </ul>	✓ vgl. Plan		
<b>PARKIERUNG</b> <b>Privat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnstraßen mit Mindestmaß für den Begegnungsverkehr Pkw - Lkw</li> </ul>		✓	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stellplatzverpflichtung 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Privatgrundstück</li> </ul>	✓		
<b>Öffentlich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Straßenparallele Parkierungstreifen an Sammelstraßen → verhindern Parken in der 2. Reihe</li> </ul>		✓	

## Energie - Medien

THEMA – Unterthema	Zielsetzung	Eckpunkt	Hinweis	Keine Empfehlung
<b>ENERGIE / VERSORGUNG</b> <b>Einzel-/Zentralversorgung</b> <b>Energiestandards</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Keine Zentralversorgung - Entwicklung geht zum energieautarken Haus</li></ul>		✓	
<b>MEDIEN</b>	Keine Vorgaben			

## Weiteres Vorgehen

### Ergänzung der fachlichen Grundlagen

Die Fachgutachten sind wichtige Grundlagen für die Arbeit der beauftragten Planungsbüros.

- **Artenschutzrechtliches Gutachten** (Fertigstellung voraussichtlich 07/2017)
- **Klimaschutzgutachten**
- **Hydrogeologisches Gutachten**  
Sickerwässer aus einer ehemaligen Deponie könnten von Belang sein.
- **Lärmschutzgutachten** → GE/MI vis-à-vis

## **Weiteres Vorgehen**

### **Einbinden der Bürgerschaft**

Es soll ein **Gesamtörtliches Entwicklungskonzept (GEK)** für die Gemeinde Simmozheim beauftragt werden.

Dieses ist auch für die Antragstellung eines Sanierungsgebietes in der Ortsmitte erforderlich.

**Eine Bürgerbeteiligung wird im Rahmen dieses Entwicklungskonzeptes stattfinden.**