

### **Baugebiet Mittelfeld III**

#### **- Vorberaterung der Entwürfe der Bebauungs-, Erschließungs- und Freianlagenplanung**

In seiner öffentlichen Sitzung am 09.05.2019 hat der Gemeinderat das Bebauungsplanverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mittelfeld III 2019“ eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.05.2019 im Amtsblatt der Gemeinde Simmozheim ortsüblich bekannt gemacht. Außerdem wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Am 10.10.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung die Anordnung der Baulandumlegung „Mittelfeld III“ beschlossen und den Umlegungsausschuss gebildet. Am 14.02.2020 erfolgte die Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses und der Auslegung der Bestandskarte mit Bestandsverzeichnis sowie Benennung der Geschäftsstelle für das Umlegungsgebiet „Mittelfeld III“ im Amtsblatt der Gemeinde Simmozheim. Als nächster Schritt im Bebauungsplanverfahren steht im Oktober 2020 der Beschluss über den Bebauungsplanentwurf mit anschließender öffentlicher Auslegung an.

Zur Vorbereitung dieses Verfahrensschritts gaben die Planer der Büros ARP und Klinger und Partner dem Gemeinderat und den in der Sitzung zahlreich anwesenden Zuhörern anhand anschaulicher Präsentationen einen ausführlichen Überblick über den derzeitigen Stand der Entwurfsplanungen (Bebauungs-, Erschließungs- und Freianlagenplanung) mit dem Ziel, etwaige Anregungen noch in die Planungen aufzunehmen und diese dann auf dieser Basis fortsetzen zu können.

Eine Gemeinderätin fragte nach, warum man sich im Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet und nicht für ein reines Wohngebiet entschieden habe. Es wurden Bedenken laut, dass ungewollte Schank- und Speisewirtschaften sowie störendes Gewerbe im neuen Baugebiet entstehen könnte. Ein Mitarbeiter des Büros ARP erläuterte, dass ein reines Wohngebiet höhere Schutzansprüche genieße und dies mit dem Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe nicht vereinbar sei. Weiter wolle man ein modernes und lebendiges Wohngebiet erstellen, zu dem auch Büros und andere gewerbliche Nutzungen gehören können. Es sei jedoch möglich, einzelne Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften oder störendes Handwerk im Bebauungsplan auszuschließen. Die Mehrheit des Gemeinderats befürwortete diesen Vorschlag.

Aus der Mitte des Gremiums wurde angefragt, ob die Höhen und Materialien von Stützmauern im Bebauungsplan vorgeschrieben seien. Die Mitarbeiter des Büros ARP informierten, dass der Bebauungsplan vorsehe, Stützmauern ab einer Höhe von 1 m abzustufen. Bei der Materialauswahl gebe es mehrere zugelassenen Materialien, da dies auch eine Kostenfrage für die Bauherren sei.

Der Vorsitzende ergänzte, dass man eine gute Mischung unterschiedlicher Gebäudearten habe und dadurch viele Wünsche berücksichtigt werden könnten. Das Ziel der Verwaltung sei, den Bauherren so viele Gestaltungsmöglichkeiten wie möglich zu lassen, die insbesondere aus städtebaulicher Sicht wichtigsten Vorgaben aber klar zu definieren. Die Erfahrung zeige, dass der Gemeinderat sonst im Zuge der Behandlung der Bauanträge über eine Vielzahl von Befreiungen entscheiden müsse.

Ein Gemeinderat bat darum, bei der Planung der Stromversorgung darauf zu achten, dass genügend Strom zur Verfügung stehe, um E-Autos direkt an den Häusern laden zu können und dem in dieser Hinsicht zu erwartenden größeren Bedarf in Zukunft Rechnung tragen zu können.

Aus der Mitte des Gremiums wurde nachgefragt, wie die Gestaltung des Angers hinsichtlich der Wasserhöhe des Eulertgrabens im Spielplatzbereich geplant sei. Der Vorsitzende erläuterte, dass ein Teil des Angers mit einem unterirdischen Rückhaltebereich für die Fälle von Starkregen versehen werde, die darüber liegende Fläche könne begrünt werden. Der zweite Teil des Angers befinde sich im Bereich des neuen Spielplatzes, der Eulertgraben soll dort als Wasserspielmöglichkeit/Matschplatz integriert werden, wobei dieser Bereich nur nach Regenfällen Wasser führe. Bei einer maximalen Einstautiefe von 40 cm und einer flachen Böschung müsse der Bereich nach Mitteilung der Versicherung nicht eingezäunt werden. Eine

Absturzsicherung sei aber eventuell beim Einlauf notwendig. Es werde noch überprüft, ob eine Einzäunung dort auch durch Pflanzen ersetzt oder in diese integriert werden könne. Durch die jetzige Planung könne auch ein Stauwasser vermieden werden, das ungewolltes Ungeziefer anziehe.

Nach ausführlicher Beratung und der Beantwortung einiger Fragen aus der Bürgerschaft wies die Verwaltung darauf hin, dass auf dieser Grundlage nun auch der Grünordnungsplan mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erarbeitet werden muss. Hierfür wurde vom Erschließungsträger, der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE), bereits das Büro Blank Landschaftsarchitekten aus Stuttgart beauftragt. Desweiteren sind noch verschiedene Untersuchungen, Gutachten und Leistungen notwendig (z.B. Artenschutz, FFH-Verträglichkeitsprüfung, Klimagutachten, Luftschadstoffe und Gerüche Gewerbegebiet Mönchgraben Nord-West, Bodenmanagement), die ebenfalls in Auftrag gegeben werden müssen, damit keine Verzögerungen eintreten.

Die Kostenberechnung für die vorliegende Erschließungsplanung liegt bei rund 6,4 Mio. Euro, davon entfällt auf die von der Gemeinde durchzuführenden Maßnahmen (Friedenstraße, Rötestraße, Geh- und Radwege einschließlich Anteil Kreisverkehr, Bushaltestelle) ein Betrag von ca. 0,6 - 0,9 Mio. Euro, wobei hierfür noch Zuschussanträge gestellt werden. Für die Freianlagenplanung werden die Kosten auf ca. 0,7 Mio. Euro geschätzt. Die auf das Baugebiet entfallenden Kosten werden in einem nächsten Schritt in die Gesamtkostenberechnung für das Baugebiet aufgenommen. Sämtliche für die Planung, Umlegung und Erschließung des Gebiets entstehenden Kosten sollen dann auf die entstehenden Baugrundstücke nach der Nutzungsfläche verteilt werden. Die Nutzungsfläche errechnet sich dabei wie folgt:

$$\text{Nutzungsfläche} = \text{Nutzungsfaktor} \times \text{Fläche des zugeteilten Baugrundstücks}$$

Der Nutzungsfaktor beträgt

- für eingeschossige Bauweise 1,0
- für zweigeschossige Bauweise 1,25
- für dreigeschossige Bauweise 1,5

Der jeweilige Eigentümer schuldet die nach diesem Verteilungsmaßstab auf sein Baugrundstück entfallenden Anteile der Gesamtkosten. Auf eine tatsächliche Bebauung des Grundstücks kommt es dabei nicht an. Die Kostenübernahmevereinbarungen mit den Eigentümern der zukünftigen Baugrundstücke sollen im Laufe des Sommers abgeschlossen werden.

Der Gemeinderat fasste einstimmig folgenden **Beschluss**:

1. Von den vorgestellten Entwürfen der Bebauungs-, Erschließungs- und Freianlagenplanung für das Baugebiet Mittelfeld III wird Kenntnis genommen. Der weiteren Ausarbeitung der Planungen auf dieser Grundlage wird zugestimmt.
2. Der Beauftragung des Büros Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart zur Erarbeitung des Grünordnungsplans mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (stufenweise Beauftragung), sowie der Beauftragung geeigneter Büros mit den weiteren zur Entwicklung des Gebiets erforderlichen Untersuchungen und Gutachten durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) wird zugestimmt.
3. Der Verteilung der für die Planung, Umlegung und Erschließung des Gebiets entstehenden Gesamtkosten auf die Eigentümer der künftigen Baugrundstücke nach der Nutzungsfläche (Nutzungsfaktor x Fläche des zugeteilten Baugrundstücks) wird zugestimmt. Der Nutzungsfaktor beträgt
  - für eingeschossige Bauweise 1,0
  - für zweigeschossige Bauweise 1,25
  - für dreigeschossige Bauweise 1,5