

Drucksache 31/2018
 Verfasser: Stefan Feigl
 Telefon: 07033/5285-10
 Datum: 16.07.2018

An den Gemeinderat	Behandlung öffentlich	Sitzung am 26.07.2018
------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

**Städtebaulicher Entwurf für das Baugebiet Mittelfeld
 - Beschlussfassung und Zustimmung zur Beauftragung weiterer Leistungen**

Anlagen: 1

Beschlussvorschlag:

1. Der als Anlage 1 beiliegende städtebauliche Entwurf der ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR für das Baugebiet Mittelfeld wird als Grundlage für die weitere Planung beschlossen. Die in dieser Drucksache genannten Anregungen sind im Zuge der weiteren Planung zu prüfen.
2. Der Beauftragung der ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR mit der Bebauungsplanung, der Planung der Landschaftsbauarbeiten und Freianlagen (jeweils abschnittsweise Beauftragung) für das Baugebiet Mittelfeld durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) wird zugestimmt.
3. Der Beauftragung des Ingenieurbüros für Bauwesen und Umwelttechnik GmbH Klinger & Partner, Stuttgart mit den Ingenieurleistungen für die Erschließungsmaßnahme (Verkehrsanlagen, Kanalisation, Wasserversorgung, jeweils abschnittsweise Beauftragung) und des Vermessungsbüros Fischer, Calw-Altburg mit den erforderlichen Vermessungstätigkeiten für das Baugebiet Mittelfeld durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) wird zugestimmt.
4. Nach erfolgter Kostenermittlung ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für das Baugebiet Mittelfeld durchzuführen und dem Gemeinderat vorzulegen.



Stefan Feigl
 Bürgermeister

Ergebnis:

<input type="checkbox"/> Beschlussfassung Ja: ____ Nein: ____ Enthaltung: ____	<input type="checkbox"/> Kenntnisnahme
---	--

Sachdarstellung:

In der Gemeinderatssitzung am 28.06.2018 (siehe Drucksache 27/2018) hat die ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR ihren unter Beachtung bzw. Prüfung der bis dahin eingegangenen Anregungen ausgearbeiteten städtebaulichen Entwurf für das Baugbiet Mittelfeld vorgestellt und ausführlich erläutert.

Im Zuge der Beratung im Gremium wurde zum Ausdruck gebracht, dass auf Grundlage der vorliegenden Planung ein Wohngebiet mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen kann. Gleichzeitig wurde aber auf die Notwendigkeit einer wirtschaftlichen Umsetzung der Planung hingewiesen, da grundsätzlich auch die Folgekosten für die Gemeinde zu beachten sind, die durch die Ausweisung eines Neubaugebiets entstehen (z.B. die Schaffung von zusätzlichen Kita-Plätzen). Der aktuelle Entwurf beansprucht 38,6 % des Plangebietes für öffentliche Flächen. Bei einem angenommenen Flächenabzug von 40 % im Rahmen des Umlegungsverfahrens könnte die Gemeinde damit nur einen bescheidenen Anteil abschöpfen, um künftige Investitionen zu finanzieren. Der Gemeinderat wird sich deshalb demnächst mit dieser Thematik zu befassen haben.

Aus der Mitte des Gremiums wurden außerdem die nachfolgenden Punkte angesprochen, die bei der Weiterentwicklung im Zuge der Bebauungsplanung geprüft werden sollen:

- Die öffentlichen Parkplätze sind vor allem im östlichen Bereich des Gebietes bei den Mehrfamilienhäusern konzentriert. Diese sollten besser verteilt werden.
- Die Breite der Gehwege könnte reduziert werden; gleiches gilt auch für die vertikalen Fußwegverbindungen im Gebiet, die außerdem von bisher zwei auf einen reduziert werden könnten. Dies würde zu einer wirtschaftlicheren Erschließung beitragen.
- Die Gemeinde sollte sich die Ausbaumöglichkeit des Feldwegs zum Schützenhaus im Bereich der geplanten Bebauung offen halten, indem sie künftig über die entsprechenden Flächen verfügt.
- Die Verlängerung der Mittelfeldstraße biegt am Ende in einem rechten Winkel nach Süden ab. Dies ist insbesondere für landwirtschaftliche Fahrzeuge von Nachteil und sollte bei der Erschließungsplanung zufriedenstellend gelöst werden.
- Bei den Baufenstern sollte nach Möglichkeit berücksichtigt werden, dass Garagen mindestens 5 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein sollen, damit keine Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrsraumes entsteht.

Der Gemeinderat nahm vom erarbeiteten städtebaulichen Entwurf und der vorgelegten vorläufigen Flächenberechnung für das Baugbiet Mittelfeld Kenntnis.

Im Folgenden wurde der städtebauliche Entwurf im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 06.07.2018 im Rathaus vorgestellt. Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger hatten dabei nochmals Gelegenheit, vor einer Beschlussfassung des Gemeinderats zum Ergebnis der Überarbeitung Stellung zu nehmen bzw. auch weitere Anregungen einzubringen.

Dabei wurden im Wesentlichen die nachfolgenden Punkte angesprochen (Antworten *kursiv*):

- Die Größe und Anzahl der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser wurde nochmals hinterfragt. Insbesondere der im nordöstlichen Teil des Baugebiets Mittelfeld vorgesehene Komplex mit drei Mehrfamilienhäusern um das angrenzende bestehende Mehrfamilienhaus an der Walter-Flex-Straße stelle für die dortigen Anwohner eine Belastung dar.
Die Zahl der Mehrfamilienhäuser wurde gegenüber dem Vorentwurf bereits zu Gunsten von mehr Reihenhäusern reduziert. Auch der ursprünglich relativ kompakte, geschlossene Baukörper südlich des Mehrfamilienhauses an der Walter-Flex-Straße wurde in zwei einzelne Baukörper mit freiem Zwischenbereich (Durchblick) aufgelöst. Geschosswohnungsbau wird als Bestandteil einer zukunftsfähigen Wohnraumversorgung grundsätzlich benötigt. Die vorgesehenen Größen der Mehrfamilienhäuser müssen wirtschaftlich sein, sie gibt es in Simmozheim auch heute schon.
- Durch die vorgesehene Anbindung der Friedenstraße entsteht dort Mehrverkehr
Grundsätzlich wird eine Verkehrsverteilung auf alle Straßen angestrebt, damit keine Überbeanspruchung einzelner Straßenzüge entsteht.
- Die Auswirkungen z.B. auf die Wasserversorgung und die Kläranlage müssen näher untersucht werden, um die Folgekosten des neuen Baugebiets zu beziffern
Ist im Zuge der Erschließungsplanung vorgesehen
- Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung sollte durchgeführt werden
Ist nach Kostenermittlung vorgesehen
- Der Bedarf für ein neues Baugebiet wurde erneut in Frage gestellt
Der ursprünglichen Forderung nach einer wissenschaftlichen Studie zum Wohnraumbedarf wurde mit der Vorstellung der Prognos-Zukunftsstudie des Landkreises in der Gemeinderatssitzung am 19.04.2018 bereits entsprochen. Danach fehlen im Landkreis Calw rund 1.500 Wohnungen, wobei sich der Wohndruck aus der Region Stuttgart vor allem in den östlich gelegenen Kreisgemeinden zeigt. Simmozheim hat hier aufgrund seiner Lage unmittelbar am Landkreis Böblingen und der Nähe zur S-Bahn mit Verbindungen in die Metropolregion Stuttgart und den Wirtschaftsraum Böblingen/Sindelfingen beste Chancen. Der Bedarf ist im Übrigen auch an den regelmäßigen Nachfragen und den Entwicklungen in den umliegenden Gemeinden zu erkennen.

Weiteres Vorgehen

Sofern der Gemeinderat dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf als Grundlage für das weitere Verfahren zustimmt, könnten nun die Bebauungsplanung, die Erschließungsplanung sowie die weiteren notwendigen Planungen eingeleitet werden. Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) als beauftragter Erschließungsträger für das Baugebiet Mittelfeld hat dazu verschiedene Angebote eingeholt und beabsichtigt die Vergabe wie im Beschlussvorschlag dargestellt. Im Zuge der Planungen erfolgen auch die erforderlichen Kostenermittlungen, die Grundlage für die zu fertigende Wirtschaftlichkeitsberechnung und die festzulegenden Umlegungsbedingungen sind.


Stefan Feigl
Bürgermeister



Gemeinde Simmozheim
Landkreis Calw

Baugebiet "Mittelfeld"

Städtebaulicher Entwurf

M 1:500



14.06.2018