

Protokoll

Bürgerinformation zum
Bebauungsplan "Leim-Nord" Ravensburg-Oberzell

Ort: Schussentahalle Oberzell

Termin: 10.04.2008 19.00 Uhr
(Ende der offiziellen Aussprache 21.30 Uhr)

Teilnehmer: Ortsvorsteher Höss
Bürgermeisterin Utz
Herr Dunkelberg
Herr Engele
Frau Siemensmeyer
Herr Krisch
Herr Kuhnhäuser
Frau Schölderle (Protokollantin)

ca. 250 Personen anwesend

1. Sachvorträge:

Ortsvorsteher Höss begrüßt die interessierten Bürgerinnen und Bürger. Einleitend erklärt er, dass ein neues Baugebiet sowohl Vorteile als auch Nachteile mit sich bringen wird. Dies ist jedoch vom subjektiven Empfinden des Einzelnen abhängig. Selbstverständlich werden durch das neue Baugebiet zusätzliche Verkehrsmengen über die bestehenden Zufahrtsstraße des umliegenden Wohngebietes zu bewältigen sein. Diese bewegen sich jedoch in einem angemessenen Rahmen für die Bewohner der Zufahrtsstraße. Er sei sich jedoch sicher, dass sich das Neubaugebiet positiv für den Teilort Oberzell bezüglich der Anbindung und der Nahversorgung auswirken wird.

Bürgermeisterin Utz schließt sich der Begrüßung an und stellt die Mitarbeiter der Verwaltung und die Fachplaner vor. Nach kurzer Information zum Ablauf der Bürgerinformation übergibt sie das Wort an Herrn Dunkelberg.

Herr Dunkelberg erläutert, dass der Flächennutzungsplan seit den 70er Jahren die Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung in Oberzell vorsieht. Jetzt sei es an der Zeit die Weiterentwicklung des Gebietes zu realisieren. Das Neubaugebiet ist eine der wenigen in nächster Zeit zur Bebauung anstehenden Siedlungserweiterungen im Stadtgebiet. Die Wohnungsbedarfsprognose habe gezeigt, dass Bedarf nach kleinen finanzierbaren Grundstücken in den Ortsteilen vorhanden sei. Das Baugebiet soll sinnvoll gestaltet werden. Durch verschiedene Gebäudestrukturen entstehe eine innere Vernetzung von hoher Qualität. Dadurch werden auch neue Wohnformen wie Bauherrengemeinschaften und Mehrgenerationenwohnen möglich sein. Zum jetzigen Zeitpunkt steht die Entscheidung nach der Wärmeversorgung noch offen. Der Gemeinderat wird seine entgeltliche Entscheidung zur künftigen Energieversorgung des Gebiets am 05.05.2008 abschließend beraten.

Daraufhin erläutert Herr Krisch, dass das Neubaugebiet in vier Bereiche mit attraktiv gestalteten Grünräumen unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten aufgeteilt wurde:

- Straße "Am Wald": Anschluss an bestehende Bebauung mit 8 Einfamilienhäusern. Bebauung orientiert sich in ihrer baukörperlichen Gestalt am nördlichen Bestand. Verschattung der nördlichen Häuserzeile erfolgt nicht.
- Westlicher Bereich: Anschluss an bestehende Wohnbebauung durch Verlängerung der vorhandenen Straßen Hölderlin- und Uhlandstraße. Die vorgesehene Erweiterung orientiert sich am südlich angrenzenden Bestand. In diesem Bereich sind Mehrfamilienhäuser möglich.
- Mittlerer Bereich: Winkelhaus-Typ mit abgeschirmter Gartenfläche. Die Winkelhäuser werden auf die Grundstücksgrenze gebaut. Der Entwurf basiert auf dem Vorschlag des Architekturbüros Eichhorn + Auerbach.
- Bereich Hügel: In Sachen Besonnung, Aussicht und Einbindung in den Landschaftsraum stellt der Bereich Hügel ebenfalls einen hochwertigen Teil des Gebietes dar. Es sind freistehende zweigeschossige Einfamilienhäuser auf kleineren Grundstücken vorgesehen. Der Entwurf wurde auf einer Idee des Architekturbüros Grath entwickelt.

Frau Siemensmeyer erklärt im Anschluss das Grünordnungskonzept des Neubaugebietes, das auf Grundlage der vorhandenen Topographie und den bereits bestehenden Grünstrukturen und Fußwegeverbindungen entwickelt wurde.

Anschließend stellt Herr Dunkelberg die Verkehrsuntersuchung des Büros Modus Consult vor. Mit Hilfe von Folien wurde die Verteilung der künftigen Mehrbelastungen auf die einzelnen Straßen dargestellt. Er macht deutlich, dass die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Straßen durch die zusätzlichen Verkehrsmengen weiterhin gewährleistet wird. Des Weiteren betont er, dass ein verkehrsberuhigter Bereich vom Kindergarten bis zur Abzweigung "Am Wald" eingerichtet werden sollte.

Daraufhin beschreibt Herr Kuhnhäuser die Ver- und Entsorgungsleitungen des Gebietes.

Herr Dunkelberg macht deutlich, dass das gesamte Neubaugebiet an einem Stück erschlossen wird. Nach Rücksprache mit dem Forstamt kann der Waldweg für den Zeitraum der Erschließungsmaßnahmen genutzt werden. Abschließend weist er auf den geplanten Zeitrahmen hin: Die öffentliche Auslegung ist nach der Sommerpause, der Satzungsbeschluss Ende 2008 geplant. Die Erschließungsarbeiten sind im Frühjahr/Sommer 2009 vorgesehen, anschließend kann mit den Hochbauarbeiten begonnen werden.

Herr Engele erklärt, dass der Bodenrichtwert in Oberzell bei 210 €/qm liegt. Der Ortschaftsrat und der Gemeinderat werden im Laufe des Planverfahrens über den Kaufpreis beraten und diesen festsetzen.

Die Anwesenden wurden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass man sich noch am Anfang des Bebauungsplanverfahrens befindet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit dient die Bürgerinformation dazu, mit Anwohnern und Interessenten frühzeitig in Kontakt zu treten und sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Die Planunterlagen können noch bis zum 21.04.2008 bei der Ortsverwaltung Taldorf oder beim Stadtplanungsamt zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen und Ideen und Anregungen vorgebracht werden.

2. Aussprache/Diskussion:

- 2.1. Ein Anwohner kritisiert die Anbindung an den Hauffweg von zwei Stichstraßen. Dies sei nicht fair gegenüber den Anwohnern. Insbesondere sei der Hauffweg für die Verkehrsmehrbelastung zu schmal. Er schlägt vor, den Verkehr über eine zusätzliche Stichstraße aus dem Gebiet zu führen. Des Weiteren fehlen nach seiner Einschätzung Spielplätze für das Neubaugebiet. Zudem erkundigt er sich, ob im Zuge der Erschließungsarbeiten DSL-Leitungen geplant seien.

Herr Dunkelberg erläutert, dass die bestehenden Verkehrserschließungsansätze zu nutzen seien. Die Anwohner müssen gewisse Veränderungen in Kauf nehmen. Er stimmt jedoch einer Überprüfung der Fahrbreite des Hauffweges zu. Sollte die Breite ausreichend sein, werde sich auch so beibehalten, um schnelles Fahren zu verhindern.

Ortsvorsteher Höss kennt das Problem der Telekommunikationsanlagen. Die Ortschaft werde alles versuchen, um die Versorgungsleitungen diesbezüglich zu verbessern.

Frau Siemensmeyer zeigt nochmals die bestehenden Spielplätze und die künftigen Spielpunkte auf. Sie weist darauf hin, dass ein Kleinkindspielplatz im Neubaugebiet geplant sei.

- 2.2 Ein Anwohner möchte wissen, ob die vorgegebene Architektur verbindlich sei und ob Gehwege im Neubaugebiet geplant seien.

Herr Dunkelberg informiert, dass die Architektur grundsätzlich nicht verbindlich sei. Im Mittleren Bereich wird eine einheitliche Bebauung jedoch gut tun. Auf die Frage nach den Gehwegen erklärt er, dass es sich um niveaugleiche Straßen ohne abgeetzte Gehwege handelt. Im Neubaugebiet soll grundsätzlich Zone 30 eingerichtet werden.

- 2.3 Ein Anwohner erkundigt sich, ob die Umlandstraße ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich eingerichtet wird. 80 % der Autofahrer, würden dort die Geschwindigkeit überschreiten.

Bürgermeisterin Utz sagt zu, dies verkehrsrechtlich durch das Rechts- und Ordnungsamt prüfen zu lassen.

- 2.4 Ein Anwohner ist schockiert über die enge Bebauung des Gebietes. Im Jahr 2000 habe die Planung eine viel lockere Bebauung vorgesehen.

Herr Dunkelberg erklärt, dass die Entwicklung inzwischen fortgeschritten sei. Man müsse gut überlegen, wie hochwertige Flächen sinnvoll genutzt werden können. Mit Satzungsbeschluss wird ein Standard festgelegt, der die nächsten 50 Jahre seine Gültigkeit haben wird. Eine Gemeinschaft kann nur leben, wenn Veränderungen auch akzeptiert werden.

Bürgermeisterin Utz fügt hinzu, dass mit der vorgesehenen Baustruktur jungen Familien die Möglichkeit gegeben wird, auf kleineren Grundstücken kostengünstig zu bauen.

- 2.5 Auch ein weiterer Anwohner macht auf die Verkehrsbedingungen in der Umlandstraße aufmerksam. Da die Straße als Schulweg genutzt wird, sollte die Einhaltung der 30-Zone gewährleistet oder über eine Verkehrsberuhigung nachgedacht werden.

Herr Dunkelberg sagt nochmals eine gemeinsame Überprüfung der Möglichkeiten zu, um eine Verlangsamung des Verkehrs zu erreichen.

- 2.6 Auf Nachfrage eines Anwohners der Hölderlinstraße erklärt Herr Dunkelberg, dass die Erschließungsstraße über den Waldweg ca. ein Jahr genutzt werden kann. In dieser Zeit sollte auch versucht werden, einige Hochbaumaßnahmen über den Waldweg abzuwickeln.

- 2.7 Auf Anfrage erklärt Herr Dunkelberg, dass das Retentionsbecken nur bei starkem Regen stehendes Wasser enthält. Das Becken sei lediglich dazu da, das Oberflächenwasser gedrosselt abzuführen. In Trockenzeiten kann die Wiese als Spielplatz genutzt werden.

Herr Kuhnhäuser fügt hinzu, dass sich grundsätzlich keine zusätzlichen Brutplätze für Mücken bilden werden, da das Retentionsbecken meist kein Wasser führe.

- 2.8 Ein Anwohner erkundigt sich, warum eine Verbindung zur Straße "Am Wald" nicht angedacht wurde und ob eine Stichstraße nicht weggelassen werden könne.

Herr Dunkelberg erklärt, dass eine direkte Verbindung nicht dem Quartiersgedanken entspricht. Im Notfall könne die Feuerwehr jedoch durchfahren. Die Entfernung einer Stichstraße sei jedoch nicht möglich.

- 2.9 Auf Nachfrage eines Interessenten erklärt Ortsvorsteher Höss, dass das Gebiet auch für ältere Menschen geeignet sei.

- 2.10 Ein Interessent erkundigt sich, ob es Vorgaben an regenerativen Energien gibt und ob diese den gesetzlichen Vorgaben entsprechen werden. Des Weiteren möchte er den Grundstückspreis und die Vergabegrundsätze wissen.

Herr Dunkelberg weist nochmals darauf hin, dass der Gemeinderat am 05.05.2008 über die künftige Wärmeversorgung des Gebietes beraten wird. Nach dem Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in BW (EWärmeG) müssen Neubauten 20% des jährlichen Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien decken. Es könne jedoch durchaus sein, dass politisch mehr gefordert werde.

Herr Engele macht deutlich, dass der Richtwert bei +/- 210 €/qm liegen werde, der Ortschaftsrat Taldorf und der Gemeinderat darüber jedoch noch entscheiden werden. Auch die Vergaberichtlinien werden vom Gremium entschieden. Es werde aber einen familienpolitischen Schwerpunkt geben.

- 2.11 Ein Anwohner möchte wissen, ob für die Straße "Am Wald" noch Erschließungskosten anfallen werden, ob die Straße in ihrer Breite bestehen bleibt und ob eine Verschattung der nördlichen Häuserzeile erfolgt.

Herr Höss erklärt, dass die Straße "Am Wald" bisher noch nicht abgerechnet wurde. Derzeit wird überprüft, ob es sich um eine historische Straße handelt. Sollte dies der Fall sein, werden keine Erschließungskosten anfallen.

Herr Kuhnhäuser erklärt, dass auf der Nordseite der Straße eine Entwässerungsmulde hergestellt werde.

Herr Dunkelberg weist darauf hin, dass aufgrund der topographischen Höhenlage und den großen Abständen der geplanten Einfamilienhäuser keine Verschattungsprobleme entstehen werden. Teilverschattungen könnten sich höchstens im Winter ergeben, wenn die Sonne tiefer steht.

- 2.12 Eine Interessentin erkundigt sich, ob im Neubaugebiet Seniorenwohnungen möglich seien und ob Bauträger zugelassen werden.

Herr Dunkelberg erwidert, dass in der Regel den einzelnen Bauherren die Möglichkeit gegeben wird, sich zu verwirklichen, Bauträger jedoch grundsätzlich möglich seien.

Herr Engele erläutert, dass der Ortschaftsrat Taldorf die Baugrundstücke vergeben werde. Zum jetzigen Zeitpunkt kann auch der Zeitpunkt für eine mögliche Vergabe noch nicht prognostiziert werden, da die Interessenten noch nicht feststehen.

- 2.13 Herr Dunkelberg nimmt den Hinweis auf, dass die Straße "Im Bergle" zu eng sei, um Gegenverkehr zuzulassen. Er sagt zu, diese Problematik mit den Angrenzern vor Ort durchzusprechen. Eine Einbahnstraßenregelung sei jedoch nicht möglich.
- 2.14 Ein Anwohner schlägt vor, die gezeigte Powerpointpräsentation und das Protokoll der Bürgerinformation ins Internet zu stellen.
- 2.15 Ein Anwohner möchte wissen, ob Spielbereiche die gleiche Qualität wie Spielplätze haben.

Frau Siemensmeyer informiert, dass eine Zentrierung von Spielplätzen nicht mehr zeitgemäß sei. Es werden dagegen verschiedene Spielschwerpunkte für größere Kinder gesetzt. Außerdem wird ein Kleinkindspielplatz im Baugebiet errichtet.

- 2.16 Ein Anwohner möchte wissen, ob im Vorentwurf noch grundlegende Änderungen möglich seien.

Herr Dunkelberg informiert, dass zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens eine Projektgruppe gebildet wurde. Diese habe über viele Alternativen beraten bis die jetzige Struktur herausgearbeitet wurde. Demzufolge sind am Vorentwurf keine grundsätzlichen Änderungen der Strukturen und der Erschließung vorgesehen. Er weist jedoch nochmals ausdrücklich auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. In diesem Rahmen können noch bis zum 21.04.2008 Stellungnahmen und Anregungen vorgebracht werden.

Darauf hin kritisiert ein Anwohner, dass die Bürger viel zu spät am Verfahren beteiligt wurden, da der Vorentwurf in seinen Grundzügen bereits feststehe.

- 2.17 Ein Anwohner schlägt vor, ein Gesamtkonzept für künftige Straßenführungen zu erstellen. Die bisherige Straßenführung sei nicht gelungen.
- 2.18 Auf Nachfrage erklärt Herr Dunkelberg, dass der Flächennutzungsplan die künftige Entwicklung bis ins Jahr 2020 aufzeige.
- 2.19 Eine Anwohnerin der Umlandstraße befürchtet, dass im Zuge der Realisierung des Neubaugebietes ein Busverkehr im Bereich der Umlandstraße vorgesehen ist.

Ortsvorsteher Höss erklärt, dass dies in der Zuständigkeit des Ortschaftsrates liege.
Dieser halte jährlich eine ÖPNV-Debatte ab.

2.20 Ein Anwohner weist auf die wenigen Parkplätze in der Hölderlinstraße hin.

Protokollführung:
Schölderle/Stadtplanungsamt
gez. Schölderle