

Baulandentwicklung "Schimmelfeld" und "Seiten"
- Beauftragung des städtebaulichen Vorentwurfs

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Ausschuss für Umwelt und Technik	20.06.2023	Beschlussfassung	öffentlich

I. Sachverhalt

Das letzte größere Baugebiet „Bülzen-Ost“ wurde in den Jahren 2012 bis 2015 entwickelt und konnte am 01.02.2016 offiziell zur Bebauung freigegeben werden. Die Baulandbereitstellung wurde dabei im Vorfeld durch ein freiwilliges Umlegungsverfahren (Vereinbarte amtliche Umlegung in Anlehnung an das BauGB) durchgeführt.

In einem ersten Schritt hat sich der Gemeinderat in der Klausursitzung im Februar 2022 mit den grundsätzlichen Überlegungen einer künftigen Baugebietsentwicklung im Gebiet „Schimmelfeld und Seiten“ auseinandergesetzt. Dabei konnte festgehalten werden, dass die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Zusammenwirken mit einer klimaverträglichen und nachhaltigen Energieversorgung im Mittelpunkt steht. Damit diese Gemeinwohlziele realisiert und umgesetzt werden können, hat sich der Gemeinderat zunächst dafür ausgesprochen, dass die Stadt im künftigen Baugebiet eine möglichst weitreichende Verfügbarkeit über Flächen besitzen soll. Um die Mitwirkungs- und Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ermitteln zu können, wurden im Herbst 2022 alle Grundstückseigentümer im Gebiet „Schimmelfeld“ mittels Fragebogen zu deren Verkaufsbereitschaft befragt. Im Ergebnis konnte festgehalten werden, dass von knapp 70 % der befragten Eigentümer keine positive Rückmeldung eingegangen ist. Entweder weil sie nicht veräußern wollen oder unentschlossen sind oder sich gar nicht zurückgemeldet haben.

Um mehr Fakten und damit mehr Verbindlichkeit zu schaffen, hat sich der Gemeinderat in der Klausursitzung im März 2023 darauf verständigt, die Erstellung eines städtebaulichen Entwurfs zu beauftragen. Die Vorstufe hierzu ist der städtebauliche Vorentwurf, welcher Aussagen insbesondere zu baulich-räumlichen, gestalterischen, funktionalen, verkehrlichen und landschaftlich/freiräumlichen Dimensionen macht und auch die Gebietsabgrenzung festlegt. Sobald der Gemeinderat diesen Entwurfsstand als Grundlage für das weitere Verfahren beschlossen hat, kann die nächste gezielte Eigentümeransprache erfolgen.

II. Beschlussvorschlag

Das Büro „ZOLL Architekten Stadtplaner GmbH“, Stuttgart, wird entsprechend dem Angebot von 20.04.2023, mit der Erstellung des städtebaulichen Vorentwurfs für die Gebiete „Schimmelfeld“ und „Seiten“ (Modul 1 und 2) beauftragt.

III. Begründung

In der Klausursitzung im März 2023 hat sich der Gemeinderat nachdrücklich mit den Rahmenbedingungen für eine Wohnbauentwicklung auseinandergesetzt und als Grundlage für die Erstellung des städtebaulichen Vorentwurfs folgende Eckpunkte erarbeitet:

- Abflachen der Bebauung zur Ortsrandlage hin, Randbebauung mit EFH und RH
- Verschiedene Angebote an Wohnformen (Geschosswohnungsbau, Kettenhäuser), aber eher reduziertes Angebot an freistehenden EFH
- Geschosswohnungsbau nicht ausschließlich mit TG, auch Quartiersgarage mit entsprechender Geschosshöhe planen, die ggf. später eine andere Nutzung (z. B. Büro/Gewerbe/Wohnen) ermöglicht
- Eine Fläche für Bäcker/Café/Kiosk und Stellplatzfläche für rollenden Einkaufsmarkt mitdenken. Einkaufsmarkt oder Nahversorger wird sich im Gebiet nicht wirtschaftlich darstellen lassen, aber Fläche für mobile Versorgung einplanen
- Zentrale Packstation am Beginn des Gebiets, die auch Bülzen mitbedienen kann
- Ein zentraler Spielplatz mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Altersklassen und Bewohner (Park-ähnlicher Charakter, Erholungsinsel, Wasser, Beschattung)
- Fläche für KiTA, um den gebietsbezogenen Bedarf zu decken (Schimmelfeld/Seiten)
- Baulandpolitische Grundsätze, d.h. 20% der neugeschaffenen Wohnfläche (ab 450 qm) muss als preisgünstiger Mietwohnungsbau hergestellt werden
- Flächen für Tiny-Houses einplanen
- Verhältnis Mietwohnung zu Eigentumswohnung: 70:30
- Verkehrliche Erschließung überprüfen und weiterdenken
- ÖPNV - Stadtlinienvkehr (dritte Linie) muss berücksichtigt werden
- Flächen für Mobilitätskonzepte berücksichtigen (Car-Sharing, Ladeinfrastruktur, etc.)

Bisherige Beratungen:

Klausur am 18.03.2023 (Vorlage 082/2022/2)

Gemeinderat am 18.10.2022 (Vorlage 082/2022/1)

Gemeinderat am 30.08.2022 (Vorlage 082/2022)

Gemeinderat am 17.05.2022 (Vorlage 020/2022/2)

Klausur am 26.02.2022 (Vorlage 020/2022/1)

Gemeinderat am 25.01.2022 (Vorlage 020/2022)

Gemeinderat am 18.05.2021 (Vorlage 088/2021)

IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Ortsbild/Siedlungsentwicklung: „Eine nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung ist zu verfolgen. Die historisch gewachsenen Siedlungsflächen sind zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln durch Einpassung von Neubauvorhaben nach Art und Umfang in das Stadtbild sowie Ausbau der Infrastruktur. Die Schließung von Baulücken, die Verminderung von Leerständen durch Modernisierung und die Aktivierung von Flächen mit Funktionsverlusten sind voranzutreiben. Die landwirtschaftlichen Freiräume sind zu erhalten und die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu gestalten. Eine intelligente und effiziente (Um-)Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen wird angestrebt“. Maßnahmen und Beispiele: Baulücken schließen, bedarfsorientierte Außenentwicklung.

V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Im Haushaltsplan 2023 ist auf der Seite 166 beim Aufwand für die Bauleitplanung die Erstellung des städtebaulichen Vorentwurfs veranschlagt.