

**Betreff: B-Plan „Mittelhöhe I – Nördliche Ergänzung“ Nr. 0318-01/05  
hier: Satzungsbeschluss**

**Sachvortrag:**

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 14.03.2005, § 19, wurden im Rahmen der Vorberatung des Satzungsbeschlusses erstmals von einem Mitglied des Gemeinderats erhebliche Bedenken gegen diese Planung geäußert:

1. Die Parkierungssituation in der Mittelhöhe sei dermaßen angespannt, dass eine zusätzliche Bebauung auf der bis zum Jahr 2002 als Kinderspielplatz genutzten Grünfläche unmöglich sei. Die dort im Randbereich vorhandenen 12 öffentlichen Stellplätze würden weiterhin dringend gebraucht, das Gebiet sei mit dem ruhenden Verkehr bereits heute überlastet.
2. Die Grünfläche würde als Vorratsfläche für einen Kinderspielplatz benötigt, da sich der nächste Spielplatz zu weit entfernt befinde und die Überquerung der Landhegstraße wegen des hohen Verkehrsaufkommens nicht zumutbar sei.
3. Die vorgesehene Bebauung wäre überzogen und zu stark verdichtet. Die Fläche würde keine sechs Gebäude vertragen, die Grundstücksgrößen wären nicht ausreichend.
4. Der frühere Spielplatz wurde vor 30 Jahren als erschließungsbeitragsfähiger Aufwand auf die angrenzenden Grundstückseigentümer umgelegt. Insofern bestünde ein Recht, dass diese Fläche auch weiterhin als Spielplatzfläche erhalten bleiben muss.

Aus Sicht der Verwaltung ist dazu Folgendes festzustellen:

Zu 1.) Um eine objektive Überprüfung der Situation des ruhenden Verkehrs in der Mittelhöhe zu ermöglichen, wurde von der Verwaltung eine Zählung vorgenommen. Hierbei sind die parkenden Fahrzeuge in den relevanten Straßenabschnitten stichprobenartig an jedem Wochentag (außerhalb der Ferienzeiten) in den Abendstunden als Zeit höchster Auslastung gezählt worden. Die maßgeblichen Straßenbereiche sind der Abschnitt Mittelhöhe West und Ost sowie die öffentliche Parkbucht am Rande der Grünfläche. Die Zählung wurde zur Nachweisbarkeit der Ergebnisse fotografisch dokumentiert. Alle Fotos können bei Bedarf vorgelegt werden. Die nachfolgende Tabelle verdeutlichen die Zählungsergebnisse:

Datum	Anzahl parkender Fahrzeuge		
	Parkbucht Nord	Straßenbereich West	Straßenbereich Ost
Do, 17.03.2005, 18.40 Uhr	4	1	1
Fr, 18.03.2005, 18.40 Uhr	3	2	3
Mo, 21.03.2005, 17.30 Uhr	3	0	2
Di, 22.03.2005, 17.40 Uhr	2	1	3
Mi, 06.04.2005, 19.30 Uhr	4	0	2
Sa, 16.04.2005, 19.00 Uhr	8	3	2
So, 17.04.2005, 18.30 Uhr	5	2	3
<b>Durchschnitt:</b>	<b>4,14</b>	<b>1,28</b>	<b>1,78</b>

Die Ergebnisse verdeutlichen, dass hier nicht von einer angespannten Parkierungssituation gesprochen werden kann. Die durchschnittliche Auslastung der Parkbucht am Rande der Grünfläche liegt unter der Zahl der später dort noch vorhandenen öffentlichen Stellplätze. Der Straßenraum bietet eine mehr als ausreichende Kapazität, um den weiteren ruhenden Verkehr aufzunehmen. Die heutige und die zu erwartende Parkierungssituation steht einer Realisierung des Bebauungsplans somit nicht entgegen.

Zu 2.) Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich unmittelbar an der Landhegstraße, der Zugang erfolgt von Seiten der Kühlacker. Die Entfernung vom früheren Spielplatz in der Mittelhöhe zu diesem Platz beträgt nur rd. 130 Meter und führt auf direktem Wege über eine kleine öffentliche Fußwegverbindung. Die Landhegstraße muss zwar überquert werden, dies ist jedoch zumutbar, da in der als Tempo 30-Zone ausgewiesenen Straße nur geringe Verkehrsstärken herrschen und die Geschwindigkeiten der Fahrzeuge auf Grund des alternierenden Parkens gering sind. Ein weiterer Spielplatz befindet sich in einer zusätzlichen Entfernung von 140 Metern im Baugebiet Mittelhöhe II. Insofern kann für diesen Bereich von einer guten Erreichbarkeit öffentlicher Kinderspielplätze gesprochen werden. Eine Wiederinbetriebnahme des früheren Spielplatzes ist also nicht erforderlich, so dass dieser Aspekt der Realisierung des Bebauungsplanes nicht entgegen steht.

Zu 3.) Tatsache ist, dass auf dem zur Verfügung stehenden Baugelände nicht sechs einzelne Gebäude, sondern nur drei Baukörper – entweder als Einzel- oder als Doppelhäuser, entstehen sollen. Die in den Bebauungsplan eingetragene Parzellierung hat dabei nur Vorschlagscharakter, da Grundstücksgrenzen nicht durch die Planung festgesetzt werden können. Die vorgesehenen Grundstücksgrößen variieren dabei zwischen 376 m<sup>2</sup> für die potentiell kleinste Doppelhausparzelle und bis zu 887 m<sup>2</sup> für die Bebauung mit einem Einzelgebäude. Im nahegelegenen Baugebiet Mittelhöhe III haben die noch zur Verfügung stehenden Doppelhausgrundstücke Flächen zwischen 333 und 360 m<sup>2</sup>, die Einzelhausplätze zwischen 690 und 856 m<sup>2</sup>. Insofern kann für diesen Bereich keineswegs von einer übermäßigen Verdichtung gesprochen werden; die geplanten Grundstücksflächen sind vielmehr wirtschaftlich und nachfrageorientiert und entsprechen den üblichen Größen der Umgebung.

Zu 4.) Der Spielplatz wurde vor 30 Jahren in der Tat über die Erschließungsbeiträge mitfinanziert. Die Verwaltung teilt aber nicht die Auffassung, dass diese Fläche damit für alle Zeiten nur noch diesem einen Nutzungszweck dienen darf. Im Umkehrschluss würde dies bedeuten, dass die Stadt auch an allen öffentlichen Straßen im Stadtgebiet keinerlei Veränderungen mehr vornehmen dürfte, da hier ebenfalls Erschließungsbeiträge geflossen sind. Es würde im Endeffekt heißen, dass alle öffentlichen Flächen auf immer und ewig festgeschrieben wären.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass bei prognostiziertem dauerhaften Wegfall des öffentlichen Nutzungszwecks die Umwidmung einer Fläche nach 30 Jahren möglich sein muss. Ein öffentliches Interesse zum Erhalt der Fläche als Spielplatz besteht nicht mehr, da – wie unter 2.) ausgeführt – in unmittelbarer Nachbarschaft ausreichende Kapazitäten bestehen. Den Anliegern entsteht insofern kein unbotmäßiger Erschließungsnachteil. Dieses hat der Gemeinderat ebenso gesehen und am 18.02.2004, § 23, die Umsetzung der Konzeption zur dauerhaften Reduzierung der Spielplätze beschlossen.

Anmerkung:

Das Erschließungsbeitragsrecht wurde zwischenzeitlich dahingehend geändert, dass Kinderspielplätze nicht mehr zum erschließungsbeitragsfähigen Aufwand zählten und die Kosten von den Gemeinden somit zu 100 Prozent zu tragen waren. Nach der Eingliederung des Erschließungsbeitrags rechts in das KAG Baden-Württemberg (- für die hier maßgeblichen §§ 33 bis 41 mit Wirkung zum 1.10.2005) kann demnächst wieder ein 90-prozentiger Kostenanteil auf die Anlieger umgelegt werden.

#### Zusammenfassung:

Nach wie vor ist die Verwaltung der Ansicht, dass die Überplanung der Grünfläche in der Mittelhöhe zur Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten sinnvoll ist. Eine übermäßige Verdichtung ist damit nicht verbunden; der wertvolle Baumbestand wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan weitgehend erhalten und durch Neuanpflanzungen (Pflanzgebote) ergänzt. Die Parkierungssituation ist derzeit unkritisch und wird sich bei Realisierung des Bebauungsplanes nicht maßgeblich verschlechtern.

Die Kommune ist angehalten, möglichst sparsam mit Grund und Boden umzugehen und den Aufwand für die Schaffung von Bauland zu minimieren. Gerade mit diesem Bebauungsplan kann dem Anspruch des Gesetzgebers mustergültig entsprochen werden: die Neuversiegelung hält sich in Grenzen, es ist – anders als in sonstigen Fällen – kein zusätzlicher Erschließungsaufwand notwendig. Insofern ist dieses Vorhaben nachhaltig und auch ökologisch sowie wirtschaftlich sinnvoll. Aus haushaltstechnischer Sicht ist der Bebauungsplan ebenfalls zu begrüßen, da ohne weiteren Erschließungsaufwand mit Grundstückserlösen von rd. 250.000 Euro gerechnet werden kann.