

ERGEBNISPROTOKOLL

über:	Bebauungsplanverfahren „Ob dem Korntaler Weg“ Nr. 18.2 in Ditzingen Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB		
am:	05.12.2012 Bürgersaal Rathaus Ditzingen	von-bis	19.00 – 21.15 Uhr
Teilnehmer:	Herr Baur Herr Aspacher, Frau Ade, Herr Reichert Ca. 65 Bürgerinnen und Bürger	Planungsbüro ARP Stuttgart Stadtverwaltung Ditzingen	
Verteiler:	OB, BM, 10-1, 11, 20, 20-1, 21, 30-1, 30-2, 30-3, 30-4, 41, Herr Baur		

TOP	Thema Diskussion	Ergebnis / Aufgabe
1	<p>Herr Aspacher begrüßt die anwesenden Bürger/innen und bedankt sich für deren Kommen. Zunächst verweist er auf die Bekanntmachung im Ditzinger Anzeiger. Er erläutert die Lage des Wohngebietes im Stadtgebiet – also im Nordosten von Ditzingen. Die anwesenden Teilnehmer werden vorgestellt und er informiert die Bürger/innen darüber, dass das Planungsbüro ARP aus Stuttgart für die städtebauliche Konzeption und für das Durchführen der städtebaulichen Planung verantwortlich zeichnet. Daraufhin teilt er mit, dass die Sitzung einschließlich der Wortmeldungen zu Protokollzwecken mitgeschrieben und aufgezeichnet wird, da das Protokoll ein Verfahrensschritt nach dem Baugesetzbuch ist.</p> <p>Hiergegen wurden keine Einwände seitens der Anwesenden erhoben.</p> <p>Dann weist er auf das aufgebaute Modell und die ausgehängten Pläne hin. Er erläutert, dass diese frühzeitige Bürgerbeteiligung einen Verfahrensschritt im Bebauungsplanverfahren darstellt und dass die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bereits erfolgt sei.</p>	

Hierauf folgt eine Erläuterung des Planbereichs durch **Herrn Aspacher**: das ca. 8,6 ha große Baugebiet, welches im Flächennutzungsplan berücksichtigt ist, wird ungefähr 650 Einwohnern einen Wohnraum bieten. Außerdem werden ein Kindergarten und zwei Spielplätze vorhanden sein. Das Baugebiet weist von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, Kettenhäusern und Doppelhaushälften bis zu Geschosswohnungsbauten eine Vielzahl an Wohnformen auf. Des Weiteren wird der nordöstliche Ortsrand von Ditzingen durch das neue Baugebiet abschließend ausformuliert. Daraufhin zählt **Hr. Aspacher** die Punkte auf, die bei der Planung eine wichtige Rolle spielen. Diese sind der Übergang in die Landschaft, der Lärm von der Autobahn und der Münchinger Straße, der Artenschutz, die Siedlungsentwässerung, das Klima und die Frischluftzufuhr, der öffentliche Personennahverkehr sowie die Energieversorgung. Er weist darauf hin, dass es sich hier um ein freiwilliges Umlegungsverfahren handelt. Im Anschluss stellt er den geplanten Ablauf des Abends dar und übergibt das Wort an **Herrn Baur**.

- 2 **Herr Baur** begrüßt die anwesenden Bürger/innen und geht detailliert anhand des städtebaulichen Entwurfs auf das Baugebiet ein. Er erklärt, dass der städtebauliche Entwurf die Vorstufe zum Bebauungsplan ist und bereits alle wichtigen Aspekte wie Straßen, Standorte der Häuser, Wege, Bebauung, Grünflächen, etc. beinhaltet. Zuerst beschreibt er die Lage des Gebietes, das im Nordosten von Ditzingen zwischen der Münchinger Straße, der Korntaler Straße und der Knielstraße liegt. Das Gebiet ist somit einerseits direkt an die Stadt angeschlossen aber bildet andererseits auch einen neuen Stadtrand nach Nordosten. Der Gemeinderat hat sich von drei vorgelegten Konzepten für diesen städtebaulichen Entwurf entschieden, der so umgesetzt werden soll. Bisher besteht dieses 8,6ha große Gebiet hauptsächlich aus landwirtschaftlichen Flächen sowie Kleingarten-Anlagen und hat eine leichte Neigung von Norden nach Süden. In diesem Gebiet sollen verschiedene Wohnformen entstehen. So wird es kleinere und größere Grundstücke, Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser und Doppelhaushälften geben. Die Mehrfamilienhäuser beschränken sich auf ca. 6 bis maximal 10 Wohneinheiten pro Haus.
- Herr Baur** erklärt weiter, dass das Gebiet „Ob dem Korntaler Weg“ aus einem westlichen Teil und einem östlichen Teil besteht. Diese werden durch einen Grünzug, den sogenannten „Grünen Keil“, in dem sich auch zwei Spielplätze befinden, voneinander getrennt. Der „Grüne Keil“ soll eine Art Treffpunkt für die Bewohner werden und Ausgangspunkt für Wege in die Landschaft sein. Des Weiteren betont er, dass sich das neue Gebiet an das angrenzende Gebiet einfügen soll, weswegen sich die Bebauung auf maximal 2-3 Vollgeschosse plus

gegebenenfalls ein Staffeldachgeschoss beschränkt. Die Häuser am Rand des Gebietes werden maximal ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss haben. Zudem weist er auf das im Norden befindliche Kinderhaus hin, das den Bedarf an Kindergartenplätzen decken soll.

Nun beginnt er mit der genaueren Beschreibung des **westlichen Teils** (angrenzend an die Münchinger Straße). Zuerst geht **Herr Baur** auf den geplanten Lärmschutzwall kombiniert mit einer Wand an der Münchinger Straße ein, die begrünt werden sollen und einen aktiven Lärmschutz zur Kreisstraße darstellen werden.

Auch das Ortseinfahrtsschild soll weiter nach Norden versetzt werden, sodass sich die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h beschränken wird.

Das Lärmschutzgutachten besagt, dass auf den Autobahnlärm Rücksicht genommen werden muss und entsprechende Maßnahmen festzusetzen sind. Deshalb sollen lärmindernde Fenster eingesetzt werden, die Bestandteil des passiven Lärmschutzes sind.

Herr Baur erklärt außerdem, dass die zentrale Gebietseinfahrt für das gesamte Baugebiet an der Münchinger Straße sein wird. Ihre Fahrbahn wird 6m breit werden, ein beidseitiger Fußweg wird vorhanden sein, alle 2-3 Parkplätze wird ein Baum gepflanzt werden.

Die Wohnquartiere im westlichen Teil werden von zwei 5,50 m breiten „Erschließungsschleifen“ erschlossen, bei denen es sich um Wohnwege handelt.

Die Mehrfamilienhäuser werden an der zentralen Erschließungsstraße gebaut. Am Rand des Gebietes werden die kleineren und niedrigeren Einfamilienhäuser stehen. Somit ergibt sich ein sehr differenziertes Wohnungsangebot.

Im Anschluss daran erläutert **Herr Baur** den **östlichen Teil** (angrenzend an die Korntaler Straße) des Wohngebietes.

Auch der östliche Teil wird durch die Haupterschließungsstraße und durch „Erschließungsschleifen“ erschlossen. Analog zum westlichen Teil sollen Einfamilienhäuser am Rande und Reihen-, Ketten- und Mehrfamilienhäuser im Zentrum gebaut werden. Sowohl am nördlichen als auch am südlichen Ende des grünen Keils soll ein Spielbereich liegen. Beim südlichen Spielbereich gibt es einige bestehende Bäume, welche erhalten werden sollen.

Im Norden wird ein Kinderhaus entstehen, welches Kapazität für drei Gruppen bietet. Ausreichend Parkplätze sind geplant und das Kinderhaus wird an einem verkehrsberuhigten Bereich stehen. Dort soll ein zentraler Bereich (Quartiersplatz) entstehen.

Herr Baur erklärt nun, dass das Gebiet auch an den ÖPNV angeschlossen werden soll. Der Stadtbus soll von der Korntaler Straße in das Baugebiet hineinfahren, am Kinderhaus halten und auf der Münchinger Straße wieder aus dem Gebiet herausfahren. Außerdem soll das Baugebiet auch an den Überland-Busverkehr entlang der Münchinger Straße angeschlossen werden.

	<p>Im Anschluss daran erläutert er noch kurz das Wegesystem.</p> <p>Danach fährt Herr Baur mit einigen allgemeinen Infos fort. Er erwähnt, dass entlang der Knielstraße, welche als Erschließungsstraße erhalten bleibt, kleinere Häuser gebaut werden.</p> <p>Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Entwässerungsmulden zum Wasserablauf vorgesehen. Außerdem werden die Dächer begrünt. Dies ist gut möglich, da es sich im gesamten Gebiet um Flachdächer oder Pultdächer handelt.</p> <p>Anfallendes Wasser soll in Retentionsflächen geleitet werden, wo es dann teilweise versickert.</p> <p>Die Häuser am Gebietsrand sollen 6 m, die restlichen Einfamilienhäuser 9 m und die Geschossbauten, welche sich hauptsächlich entlang der Erschließungsstraße befinden, 11,5 m hoch werden.</p> <p>Insgesamt wird das Baugebiet ca. 300 Wohneinheiten aufweisen, davon 150 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 150 Wohneinheiten in den anderen Hausformen.</p> <p>.</p> <p>Herr Baur kommt noch auf die artenschutzrechtliche Situation zu sprechen: durch die Bebauung wird der Lebensraum von Fledermäusen, Feldlerchen und Schafstelzen zerstört. Dies macht die Schaffung von Ersatzflächen sowie das Aufstellen von Nistkästen erforderlich.</p> <p>Außerdem wurde eine Klimauntersuchung und eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, woraus keine Bedenken bezüglich des Baugebietes abgeleitet werden können.</p> <p>Derzeit ist noch ein Energiekonzept in Arbeit, welches Anfang 2013 vorgestellt wird. Diesbezüglich laufen unter anderem auch Überlegungen zum Bau eines Blockheizkraftwerks.</p> <p>Abschließend stellt Herr Baur den weiteren Verlauf des Verfahrens dar: Zunächst wird ein Bebauungsplan erstellt, dessen Entwurf in der ersten Jahreshälfte 2013 im Gemeinderat behandelt wird. Der Plan wird dann einen Monat lang öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum besteht für die Bürger die Möglichkeit zu Anregungen, welche die Stadt Ditzingen dann registrieren und beurteilen muss. Der Satzungsbeschluss wird voraussichtlich im Jahr 2013 gefasst. Erst danach kann mit der Erschließung begonnen werden.</p>	

3	<p>Diskussionsrunde</p> <p>Herr Aspacher bedankt sich bei Herrn Baur für die Vorstellung des städtebaulichen Konzepts.</p> <p>Jetzt haben die Bürger die Möglichkeit, Fragen zum städtebaulichen Konzept zu stellen.</p> <p>1. Eine Bürgerin fragt, ob sie das richtig verstanden hat, dass der Fußgängerüberweg an der Ecke Gröningerstraße/Münchinger Straße bleibt, eine Bushaltestelle in beide Richtungen entstehen wird und sich aber ansonsten an dieser Ecke nichts verändern wird, also keine Zufahrtsstraße in das Wohngebiet geplant ist. Herr Baur antwortet, dass diese Aussage richtig sei.</p> <p>2. Ein Bürger erkundigt sich, ob Richtung Autobahn auch ein Lärmschutzwall gegen den aufkommenden Lärm vorgesehen ist, so wie es in der Münchinger Straße geplant ist. Er will wissen, wie der Lärm von der Autobahn begrenzt wird und welche Ergebnisse die Lärmuntersuchung hervorgebracht hat. Herr Baur erklärt, dass sich die Lärmuntersuchung zum einen auf die Münchinger Straße bezieht und dort ein Lärmschutzwall und eine Lärmschutzwand geplant sind. Außerdem wurde auch der Lärm, der von Osten von der Autobahn kommen wird, untersucht. Das ist der Lärm, der das mehr oder weniger starke Rauschen je nach Windrichtung verursacht. Hier ist deshalb ein passiver Lärmschutz geplant, der als Maßnahme in den Bebauungsplan eingeschrieben wird. Das heißt, alle Gebäude, die sich in diesem Planungsgebiet befinden, müssen passive Lärmschutzmaßnahmen ergreifen. Dies betrifft im Wesentlichen die Ausbildung der Fenster. Die Lärmwerte sind aber nicht überdimensional hoch, sodass kein unverhältnismäßig hoher Kostenaufwand entstehen würde. Was empfohlen wird, ist eine gute Planung der ganz im Osten liegenden Häuser, sodass sich die Aufenthaltsräume nach Süden oder nach Westen orientieren und die Schlafräume nicht gen Osten gebaut werden.</p> <p>3. Eine Bürgerin fragt nach, ob sie es richtig verstanden hat, dass im ganzen Wohngebiet aufgrund der Entwässerung Flachdach- und Pultdachhäuser gebaut werden sollen. Herr Baur erklärt, dass im ganzen Gebiet Flachdach- und Pultdachhäuser entstehen sollen. Er erklärt, dass vorgesehen ist, dass die Neigung eines Pultdaches bei ca. 3-8 Grad liegt. Die bestehenden Häuser des angrenzenden Wohngebiets haben alle Satteldächer mit ungefähr 30-35 Grad. Das neue Gebiet soll aber auch aufgrund der vorgeschriebenen, extensiven Dachbegrünung mit Flachdach- und Pultdachhäusern ausgestattet werden, was zu einer besseren Handhabung der Niederschlagsmengen führt. Außerdem könnten auf die Dächer Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gestellt werden, zum Beispiel Kollektoren.</p>
----------	---

Die Siedlung wird also mit begrünten Flachdach- und Pultdachhäusern ausgestattet.

Ein Bürger hakt nach und will wissen, wie diese Begrünung dann zu pflegen ist.

Herr Baur antwortet, dass dies eine extensive Dachbegrünung ist, die man vielleicht ab und zu mal pflegen muss. Die Geschossbauten werden dafür einen Dachausstieg im Treppenhaus aufweisen.

4. Ein Bürger erinnert, dass noch nichts zu den Parkplatzmöglichkeiten in diesem Gebiet gesagt wurde. Bei 300 Wohnungen mit je 2 Autos wären das 600 Parkplätze plus Besucher und in der Lessingstraße/ Hermann-Hesse-Straße/ Eichendorffstraße ist jetzt schon akute Parkplatznot.

Herr Baur erläutert, dass dies natürlich ein wichtiger Punkt für das Funktionieren eines Gebietes ist. An der Haupterschließungsstraße werden viele öffentliche Parkplätze entstehen, ebenso in der Nähe des Kinderhauses. Auch an den „Schleifen“ in den Wohnquartieren und in der Knielstraße werden Parkplätze für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

Außerdem gibt es in den „Schleifen“ und über das gesamte Gebiet verteilt Behindertenparkplätze. Zusätzlich müssen mindestens 2 Stellplätze pro Einfamilienhaus nachgewiesen werden. Deshalb sind auch bei den Einfamilienhäusern Doppelgaragen eingezeichnet. Bei den Doppelhaushälften/Reihenhäusern müssen ebenfalls 2 Stellplätze nachgewiesen werden.

Bei den Mehrfamilienhäusern werden keine größeren offenen Parkplätze entstehen, stattdessen sollen unter die Häuser Tiefgaragen gebaut werden, die den Stellplatzbedarf der Bewohner decken sollen. Je nach Wohnungsgröße müssen 1, 1,5 oder 2 Stellplätze nachgewiesen werden.

Somit gibt es in dem neuen Wohngebiet ca. 100 separate öffentliche Parkplätze plus die Stellplätze aus der Wohnnutzung.

5. Ein Bürger erkundigt sich danach, was man unter Stellplätzen versteht, ob das Carports sein müssen oder Garagen oder ob das egal ist.

Herr Baur antwortet, dass es 3 verschiedene Möglichkeiten geben wird, Stellplätze zu errichten, einmal offene, dann Carports und auch Garagen seien zulässig. Dies wird dem Hausbauer offen gelassen, nur die Anzahl der Stellplätze wird vorgeschrieben.

Herr Aspacher ergänzt hierzu, dass die Stellplätze pro Wohnung von der Baurechtsbehörde gefordert werden, aber dass es egal ist, ob diese Stellplätze offen oder geschlossen sind. Voraussichtlich werden sich aber mehr Bauherren für Garagen bzw. Carports entscheiden.

6. Ein Bürger interessiert sich, ob auch eine Unterkellerung bei Einfamilienhäusern möglich ist.

Herr Baur antwortet, dass eine Unterkellerung möglich ist.

Der Bürger erkundigt sich weiter, ob auch auf der östlichen Seite der Münchinger Straße ein Lärmschutzwall, wie er schon auf der westlichen Seite existiert, sowie zusätzlich eine Lärmschutzwand errichtet wird.

Herr Baur erklärt, dass sich auf der Westseite schon ein begrünter Wall befindet. Der geplante Wall auf der Ostseite ist viel niedriger (ca. 1,50m) als der auf der Westseite. Darüber wird eine Wand gebaut, die Gesamthöhe des Walls und der Wand wird 3m-3,50m nicht überschreiten. Außerdem sollen am Wall an der Straßenseite Bäume gepflanzt.

Herr Aspacher fügt hinzu, dass es auch gut sein kann, dass die Lärmschutzwand noch zusätzlich eine Wandbegrünung erhält.

7. Ein Bürger erkundigt sich nach der Entwässerung des Gebietes. Er möchte wissen, wie die Retentionsflächen verwirklicht werden sollen und ob es hierzu schon eine konkrete Planung gibt.

Herr Baur antwortet, dass im Süden des Plangebiets die größte Retentionsfläche entstehen wird. Diese Retentionsfläche soll zur Verdunstung und Versickerung dienen, jedoch gibt es einen weiteren Überlauf in Richtung einer weiteren Retentionsfläche bei der Autobahn. Zu den Retentionsflächen wird eine Entwurfs- und Ausführungsplanung erarbeitet werden. **Der Bürger** will des Weiteren wissen, wie diese Ausführung aussieht, ob noch ein Konzept erarbeitet wird und ob der Gemeinderat beschlossen hat, diesbezüglich eine Planung auszuführen.

Herr Baur antwortet, dass im weiteren Verlauf der Planung ein Gestaltungs-, und ein Ausführungsplan erstellt werden sollen.

Der Bürger aus einer benachbarten Eigentümergemeinschaft möchte nun nochmals auf die Retentionsfläche und die Versickerung zurückkommen. Er erwähnt, dass seine Eigentümergemeinschaft, bedingt durch verschiedene wasserundurchlässige Schichten, in ihren Häusern vereinzelt Probleme mit Wassereintritt hat.

Herr Aspacher will wissen, ob geklärt ist, ob es sich bei diesem Wasser um Grundwasser oder um Oberflächenwasser handelt.

Der Bürger erklärt weiter, dass dies Grundwasser ist und dass die Eigentümergemeinschaft Angst um Ihr Eigentum hat, da es eventuell durch das neue Gebiet zu einem erhöhten Grundwassereintritt kommen könnte. Er erkundigt sich nach Maßnahmen um das zu verhindern.

Herr Baur antwortet, dass zwar ein Teil versickern wird, der Untergrund aber grundsätzlich nicht versickerungsfähig ist. Herr Baur sagt zu, dass diese Angelegenheit im Zuge der Planung der Entwässerungsflächen auf jeden Fall geprüft wird.

8. Ein Bürger fragt nach, ob es denn bei diesem Grundwasserstand ratsam ist, einen Keller zu bauen. **Herr Baur** erläutert, dass er bezüglich des Grundwasserstandes keine genauen Angaben machen kann, aber dass die gemachten Gutachten keine Problematik diesbezüglich sehen und der Bau eines Kellers möglich sein wird. **Herr Aspacher** ergänzt, dass es sich hier um keinen harten Fels im Boden handelt, sodass es keinen Hinweis darauf gibt, dass keine Keller gebaut werden können. Aber dieses Thema wird nochmals überprüft werden. **Der Bürger** will zusätzlich noch wissen, ob die Option, einen Supermarkt im nördlichen Bereich des Baugebietes zu bauen, verworfen wurde. **Herr Baur** antwortet, dass es die Option, im Norden einen Supermarkt zu errichten, gab, sich der Gemeinderat jedoch dagegen entschieden hat, da der Gemeinderat den Kern der Stadt Ditzingen als zentralen Einzelhandelsbereich festgelegt hat.

9. Ein Bürger interessiert sich nochmals für den Lärmschutz. Er fragt, ob man sich darüber Gedanken gemacht hat, den Lärmschutzwall an der Bundesautobahn A81, den man im Zuge der Bebauung des Gebietes Ditzenbrunner Straße errichtet hat, zu verlängern.

Herr Baur erklärt, dass es zum Bereich des Plangebiets ein Gutachten gibt, in welchem der Lärm untersucht wurde. Daraus gehe hervor, dass ein aktiver Lärmschutz in Form eines Lärmschutzwalls direkt bei der Autobahn unverhältnismäßig hoch sein müsste und somit landschaftlich nicht verträglich wäre. Der geplante Lärmschutzwall an der Münchinger Straße stellt wiederum eine andere Situation dar, da dort der Wall direkt an der Lärmquelle verläuft und somit sehr wirkungsvoll ist. Das Baugebiet „Ob dem Korntaler Weg“ liegt nicht direkt an der Autobahn, somit wäre ein Lärmschutzwall am östlichen Rand des Gebiets nicht effektiv, da die Lärmwellen aufgrund des großen Abstands der Autobahn zum Plangebiet über den Wall hinweggingen. Ein Wall mit einer Höhe von über 10m bei der Autobahn wäre im Übrigen auch nicht tragbar.

Herr Aspacher ergänzt nochmals, dass das neue Baugebiet deutlich weiter von der Autobahn weg ist als das Baugebiet Ditzenbrunner Straße und dass die Lärmsituation deshalb auch eine andere sei. Das erstellte Gutachten habe Alternativen geprüft, rät aber im Ergebnis von einem Lärmschutzwall bei der Autobahn klar ab, da dieser keine effiziente Lösung darstellen würde.

10. Ein Bürger erkundigt sich, wie es mit den Schmutzwasseranschlüssen aussieht, da eventuell davon auszugehen ist, dass die Querschnitte der älteren Bestandleitungen, die an das Neubaugebiet angrenzen, nicht auf das neue Bebauungsgebiet ausgelegt sind.

Herr Baur entgegnet, dass die Detailplanung zu diesem Thema noch nicht vertieft ist. Er bestätigt jedoch, dass die Planung für die Entwässerung so durchgeführt wird, dass der Bestand und der Neubau in Einklang gebracht werden und dass eine funktionierende Entwässerung sowohl für das Neubaugebiet als auch für das bestehende Gebiet gewährleistet wird.

Herr Aspacher fügt hinzu, dass die allgemeine Kanalisationsplanung im Zuge der Flächennutzungsplanung des Jahres 2002 überarbeitet worden ist und das neue Gebiet hierbei berücksichtigt wurde. Die Grobstrukturen seien vorhanden, jedoch muss die genaue Planung noch im Detail gemacht werden. Auch er versichert den anwesenden Bürger/innen, dass die Stadt Ihre Detailplanungen so durchführen wird, dass bestehende Gebiete aufgrund der Neubaugebiete keine Verschlechterungen bezüglich der Abwasserbeseitigung zu befürchten haben.

Der Bürger fragt weiter, ob es eine Zufahrtsmöglichkeit über die Knielstraße in das neue Gebiet geben wird.

Herr Baur antwortet, dass eine Zufahrt mit dem Auto über die Knielstraße möglich sei, jedoch soll diese Möglichkeit nur von den Anwohnern genutzt werden. Sonstiger Verkehr ist nicht erwünscht, da die Knielstraße nicht für den Schleichverkehr benutzt werden soll.

11. Ein Bürger fragt, ob es vor zwei Jahren, als die Autobahn renoviert wurde, von der Stadt versäumt wurde, sich für Flüsterasphalt einzusetzen, damit der Lärm von der Autobahn weniger stark ausgeprägt ist.

Herr Aspacher antwortet, dass sich die Stadt Ditzingen darum bemüht hat, jedoch ist diese Entscheidung dem Land bzw. dem Bund in seiner Zuständigkeit überlassen gewesen.

12. Eine Bürgerin will wissen, ob am Erschließungsweg nördlich der Bestandsbebauung keine Parkplätze vorgesehen sind.

Herr Baur erklärt, dass dies eine Erschließungsfläche für die Anlieger bleiben soll, aber dort keine öffentlichen Parkplätze vorgesehen sind. Der Weg soll hauptsächlich dem Fuß- und Radverkehr dienen.

Die Bürgerin erkundigt sich weiter, ob die Müllabfuhr wie bisher auf dem zur Lessingstraße parallel verlaufenden Weg fahren kann.

Herr Baur antwortet, dass die Durchfahrt für das Müllauto möglich ist. Die Breite des geplanten Anliegerweges beträgt 3,60 m, sodass ein Müllauto fahren kann.

Die Bürgerin führt aus, dass schon jetzt die Parkplatzsituation in der Lessingstraße sehr angespannt ist, da diese Straße im Vergleich wesentlich schmaler ist und auch keinen Gehweg besitzt.

Herr Baur antwortet, dass die Anwohner ihr Grundstück sowohl vom Süden als auch vom Norden wie bisher erreichen können.

Die Bürgerin erkundigt sich weiter, ob es auch zu Erschließungsumlagen für die angrenzende Wohnbebauung kommen wird.

Herr Aspacher führt aus, dass sich das Erschließungsbeitragsrecht an der städtebaulichen Struktur orientieren wird und Erschließungsbeiträge nicht auszuschließen sind.

13. Ein Bürger interessiert sich für den Preis der Grundstücke, die entstehen sollen.

Herr Aspacher erläutert, dass die Preise im Umlegungsverfahren festzulegen sind. Vergleicht man die Grundstückspreise vom Baugebiet „westlicher Ortsrand“ mit diesem Gebiet, so werden sich die Preise sicherlich in einem Bereich von über 600 € pro m² bewegen.

14. Ein Bürger möchte wissen, wie das freiwillige Umlegungsverfahren funktioniert und abläuft.

Herr Aspacher erklärt, dass es sich bei den bisherigen Grundstücken sowohl um städtische, als auch um private Flächen handelt. Die bisherigen Grundstücke sind aber meistens nur handtuchbreit und nicht mit den dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen vereinbar. Deshalb werden alle Grundstücke in einen neuen, gemeinsamen „Topf“ geworfen und anschließend neu aufgeteilt. Es wird eine freiwillige Umlegung mit den Grundstückseigentümern durchgeführt. Der Großteil der bestehenden Flächen befindet sich in privatem Besitz.

Der Bürger hakt nach, ob man dann die Grundstücke von der Stadt Ditzingen erwerben kann.

Herr Aspacher antwortet, dass die Stadt Ditzingen Baugrundstücke an Bauwillige veräußert, sich aber auch die Privateigentümer Baugrundstücke zuteilen lassen können.

15. Ein Bürger erkundigt sich, ob auch erneuerbare Energien eingesetzt werden und ob nachhaltig gebaut wird, wie .z.B. in Form von Niedrigenergiehäusern und Solaranlagen.

Herr Baur erklärt, dass es gesetzliche Vorschriften zum Thema Energieeinsparung gibt. Für das Plangebiet sind fortschrittliche Ideen erwünscht. Ein Energiekonzept wird durch die Stadtwerke Ditzingen erstellt und im Januar 2013 vorliegen.

Der Bürger erkundigt sich, wann das erste Haus stehen wird.

Herr Baur gibt zur Antwort, dass die Erschließung bis Ende 2013 erfolgen soll. Ab 2014 könnte dann aller Voraussicht nach mit dem Bau von privaten Gebäuden angefangen werden.

Herr Aspacher ergänzt, dass es bereits jetzt eine Liste gibt, auf der mögliche Interessenten für die Bauplätze stehen. Wer sich dafür interessiert, soll ein Schreiben an die Stadt Ditzingen schicken, in dem er seinen Wunsch schildert.

Der Bürger will noch in Erfahrung bringen, ob es denn Zuschüsse oder einen „Ditzingen-Bonus“ für die Käufer, die in Ditzingen wohnen, gibt.

Herr Aspacher antwortet, dass er nicht sagen kann, ob es Zuschüsse geben wird und ob die Ditzinger beim Kauf bevorzugt werden. Dies wird noch geklärt werden. Jedoch soll es beim Kauf eines Bauplatzes die Verpflichtung, innerhalb von 5 Jahren zu bauen, geben.

Er verweist noch auf das Förderprogramm „Junge Familien“ der Stadt Ditzingen.

16. Eine Bürgerin hakt nochmals nach, ob definitiv kein Supermarkt in dem neuen Wohngebiet entstehen soll.

Herr Baur antwortet, dass diese Entscheidung der Gemeinderat getroffen hat, somit wird definitiv kein Supermarkt gebaut werden.

17. Eine Bürgerin will wissen, ob schon die Bauträger der Geschosswohnungsbauten feststehen.

Herr Baur antwortet, dass es hierzu noch nichts Konkretes gibt.

18. Ein Bürger möchte klären, welche Maßnahmen die Stadt bei der Grundstücksaufteilung ergreift, um die Höhe der Bebauung so einzuhalten, wie sie bisher festgesetzt sind.

Herr Baur entgegnet, dass der Gemeinderat den Bebauungsplan beschließt und dass darin auch klar die Höhe der Bebauung festgeschrieben ist. Außerdem stellt er fest, dass die Stadt Ditzingen eigene Baurechtsbehörde ist.

Herr Aspacher fügt ergänzend hinzu, dass der Bebauungsplan nach dem Beschluss des Gemeinderates geltendes Ortsrecht der Stadt Ditzingen ist.

19. Eine Bürgerin fragt, wie das freiwillige Umlegungsverfahren abläuft und was das überhaupt ist. **Herr Aspacher** antwortet, dass dies ein umfangreiches Verfahren ist und dass sich die Stadt mit den betroffenen Eigentümern in Kontakt setzen wird. **Die Bürgerin** will noch wissen, ob es pauschale Abzüge geben wird, wie zum Beispiel die Erschließungskosten. **Herr Aspacher** erklärt, dass er hierzu noch keinen genauen Wert nennen kann, aber eine grobe Richtlinie für den Flächenabzug bei ca. 40% + x liegen wird. Dieser Wert wird individuell für das Baugebiet berechnet und festgelegt.

20. Eine Bürgerin spricht ein Lob für die klare Grundstruktur dieses neuen Bebauungsplanes aus. Dann möchte sie wissen, ob denn die Stadt Ditzingen eine Richtlinie für ein einheitliches Erscheinungsbild aufstellen wird, um zum Beispiel eine geregelte Aufstellung von Solaranlagen zu gewährleisten. **Herr Baur** erläutert, dass die Solaranlagen auf den Dächern durch Vorschriften in der Höhe, in der Fläche und im Abstand vom Dachrand begrenzt werden. **Herr Aspacher** ergänzt, dass es im Bebauungsplan auch baugestalterische Vorschriften geben wird.

21. Ein Bürger will wissen, ob oben an der Münchinger Straße ein Kreisverkehr gebaut wird, um das erhöhte Verkehrsaufkommen besser regeln zu können und warum ein freiwilliges und kein gesetzliches Umlegungsverfahren durchgeführt wird. **Herr Baur** erläutert, dass ein Kreisverkehr an der Ortseinfahrt zum neuen Wohngebiet einen zu hohen Flächenverbrauch darstellen würde, außerdem wäre der Kreisverkehr nur ein dreiarmer. Dann erklärt er nochmals kurz die Erschließung und erwähnt, dass an der Münchinger Straße von Münchingen kommend eine Linksabbiegespur geplant ist. Außerdem führt er aus, dass ein freiwilliges Umlegungsverfahren immer bevorzugt wird. Das gesetzliche Umlegungsverfahren wird nur gemacht, wenn ein freiwilliges nicht möglich ist. **Herr Aspacher** fügt hinzu, dass dies verschiedene rechtliche Konstellationen sind, aber die Stadt Ditzingen und der Umlegungsausschuss bisher gute Erfahrungen mit dem freiwilligen Umlegungsverfahren gemacht haben.

22. Ein Bürger fragt, warum das geplante Bebauungsgebiet nicht noch größer gemacht worden ist. Baugrund sei doch sehr gesucht und gefragt.

Herr Baur führt hierzu aus, dass der Verband Region Stuttgart der Stadt Ditzingen eine bestimmte Begrenzung von Wohnbauflächen vorgibt. Demnach darf in Ditzingen in der Summe der Flächen des Plangebiets und anderer Gebiete eine bestimmte Größe nicht überschritten werden. Die zulässige Fläche ist im Bebauungsplan „Ob dem Korntaler Weg“ mit 8,6 ha völlig ausgeschöpft worden.

Herr Aspacher ergänzt, dass die Stadt Ditzingen den Fokus mehr auf die innerstädtische Entwicklung legt, während die Außenentwicklung landwirtschaftliche Flächen beanspruchen würde. Außerdem haben die alten Gebiete ebenfalls Potential.

23. Ein Bürger fragt, ob dies analog dazu auch für Gewerbegebiete gilt, die nicht einmal im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 ausgewiesen waren.

Herr Aspacher erwidert, dass der Flächennutzungsplan wegen der Ansiedlung eines arbeitsplatzintensiven Unternehmens geändert wurde.

24. Ein Bürger kritisiert die Ausklammerung einer nordöstlich gelegenen Fläche aus dem Bebauungsplan. Er regt an, das Gebiet im Nordosten auszuweiten.

Herr Baur erläutert, dass wie vorher schon erklärt, die bebaubare Fläche nicht größer als 8,6 ha groß sein darf. Er sichert jedoch zu, diese Anregung im Protokoll aufzunehmen.

Der Bürger erwidert, dass die Stadt dieses Gebiet sofort in den Bebauungsplan aufnehmen soll.

Herr Baur wiederholt, dass der Wunsch des Bürgers aufgenommen und dem Gemeinderat vorgelegt werden wird.

25. Eine Bürgerin merkt an, dass der Kreisverkehr unten an der Schule schon jetzt ziemlich überlastet ist, und dies sicherlich nicht besser werden wird, wenn das neue Wohngebiet besteht.

Herr Baur erklärt, dass laut einem Verkehrsgutachten der Kreisverkehr auch die Mehrbelastung der zusätzlichen Fahrzeuge aufnehmen kann.

26. Ein Bürger weist auf eine Stelle im Baugebiet hin, wo früher immer ein Wasserloch war. Er schlägt vor, eine Bohrung durchzuführen, um über die Beschaffenheit des Untergrundes Aufschluss zu gelangen und herauszufinden, inwiefern der Untergrund wasserdurchlässig ist oder nicht. Er mahnt zur Vorsicht beim Umgang mit diesem wichtigen Thema.

Herr Baur versichert, dass man sich dessen bewusst ist und die Problematik der Versickerung ernst nimmt.

27. Ein Bürger erwähnt, dass rund um die Münchinger Straße viele Familien mit Kindern wohnen. Er will wissen, ob, in Anbetracht der vielen Kinder, eine Fußgängerampel zur Überquerung vorgesehen ist, auch deshalb weil die Münchinger Straße auf dem Schulweg zum Schulzentrum Glemsaue überquert werden muss.

Herr Aspacher führt aus, dass dies untersucht werden muss und dass es auch im Interesse der Stadt Ditzingen ist, dass die Kinder sicher zur Schule gelangen.

28. Ein Bürger erkundigt sich über die Handhabung der Einfriedungen. Er will wissen, ob jedes Haus einen eigenen Zaun in beliebiger Höhe bauen kann und somit die Gefahr besteht, dass man ständig gegen eine Betonmauer schauen muss.

Herr Baur erklärt, dass die Höhe der Einfriedungen um die Grundstücke im Bebauungsplan begrenzt ist und dass hauptsächlich Hecken und Zäune zur Abgrenzung dienen sollen.

29. Ein Bürger erkundigt sich über die Straßenbreite und will wissen, wo Gehwege geplant sind.

Herr Baur antwortet, dass die Erschließungsstraße 6m breit wird und Parkierungstreifen vorhanden sein werden. Des Weiteren ist ein beidseitiger Gehweg geplant. Die Knielstraße sowie die Erschließungsschleifen werden 5,5m breite Wohnwege, jedoch werden sie keine separaten Gehwege aufweisen.

30. Ein Bürger erkundigt sich über die Grundstücksgrößen und fragt, ob alle Einfamilienhäuser ein 500m² und alle Reihenhäuser ein 150m² großes Grundstück haben werden.

Herr Baur sagt, dass es auch Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser mit knapp 400 m² geben wird. 500m² große Grundstücke sind das Maximum und nicht die Regel. Bei den Reihenhäusern werden die Mittelhäuser etwas kleinere und die Endhäuser etwas größere Grundstücke haben.

31. Ein Bürger will wissen, ob es sich bei dem heute vorgestellten Plan bereits um den endgültigen Bebauungsplan handelt und ob dieser schon rechtskräftig ist.

Herr Baur antwortet, dass es sich hierbei um ein vom Gemeinderat beschlossenes städtebauliches Konzept handelt, welches die Vorstufe zum Bebauungsplan darstellt. Der Gemeinderat verabschiedet dann im Jahr 2013 eine Satzung, die rechtlich bindend ist.

Der Bürger hakt nach, ob das Umlegungsverfahren dann erst nach der Verabschiedung der Satzung durch den Gemeinderat beginnt.

Herr Baur antwortet, dass das Umlegungsverfahren bereits im Gange ist. Außerdem kann die Allgemeinheit im Zuge der einmonatigen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs die Bebauungsplanunterlagen einsehen und nochmals Anregungen vortragen.

Herr Aspacher ergänzt, dass Veränderungen somit noch möglich seien und dass diese frühzeitige Bürgerbeteiligung

eben gerade dazu dienen soll, Detailwissen einzuspeisen. Außerdem soll die Planung des Gebiets durch die Anregungen der Bürger verfeinert werden.

32. Ein Bürger fragt nach, ob der Bebauungsplan dann Ende 2013 rechtskräftig ist.

Herr Aspacher führt aus, dass es im Interesse der Stadt ist, dass dieser Bebauungsplan schnellstmöglich umgesetzt wird, da eine große Nachfrage nach Wohnungen besteht und es viele Bauwillige gibt.

Der Bürger möchte wissen, ob man dann also schon im Herbst 2013 anfangen könne zu bauen.

Herr Baur antwortet, dass dies nicht der Fall sein wird, da zu dieser Zeit erst einmal die Umlegung und die Erschließung des Gebiets gemacht werden muss.

Der Bürger hakt nach, wann denn dann angefangen werden könne zu bauen.

Herr Baur erklärt ihm, dass dies voraussichtlich gegen Ende 2014 der Fall sein wird.

33. Ein Bürger will wissen, wann man denn Grundstücke erwerben kann.

Herr Aspacher beantwortet seine Frage damit, dass jeder Interessent am Besten jetzt schon eine Bewerbung an die Stadt Ditzingen schickt. Dort gibt es bereits eine Interessentenliste.

34. Eine Bürgerin äußert, dass die geplanten Flachdächer und Pultdächer nicht zu den bisherigen Häusern passen. Sie möchte wissen, warum hier Flachdächer geplant sind.

Herr Baur antwortet, dass dies aus stadtplanerischer Sicht gewünscht ist. Ein Kontrast in der Dachform zwischen vorhandener und neuer Bebauung ist aus stadtgestalterischer Sicht durchaus zulässig. Darüber hinaus wird durch die vorgesehene extensive Dachbegrünung ökologischen Belangen Rechnung getragen.

4 Herr Aspacher fragt, ob es weitere Wortmeldungen gibt.

Er verweist nochmals darauf, dass der ausgehängte Plan auch im Internet aufrufbar ist und dass im 3. OG des Rathauses die Pläne und auch das Modell für die Öffentlichkeit zugänglich sind.

Er fügt hinzu, dass das Grundgerüst der Planung mit Kindergarten, grünem Keil und Haupterschließung nun steht, dass aber noch im Detail daran weitergearbeitet wird.

Deshalb sind Veränderungen und Verfeinerungen, auch in der Art der Häuser, die gebaut werden sollen, durchaus noch möglich.

Er bedankt sich bei den Bürgern für die rege Teilnahme und weist darauf hin, dass jetzt noch Gespräche am Modell und an den ausgehängten Plänen möglich sind, in denen weitere Fragen beantwortet werden können.

Damit beendet er die frühzeitige Bürgerbeteiligung um ca. 21.15 Uhr.

Im Anschluss folgten noch Gespräche mit einzelnen Bürgern über Detailfragen.

Ditzingen, den 19.12.12
Stadt Ditzingen
Stadtbauamt
Abteilung Stadtplanung

Aufgestellt: Frau Ade, Herr Reichert

Schriftführer/in: Frau Ade, Herr Reichert

gez. Ade

gez. Reichert