

Der Haldenhof in Sulgen soll erweitert werden

Mirko Witkowski (wit)

5. Juni 2020

Schramberg / Erweiterung Haldenhof - Luftbild + B-Planumgriff **Anlage 01**



Städtebaulicher Vorentwurf M 1:2000

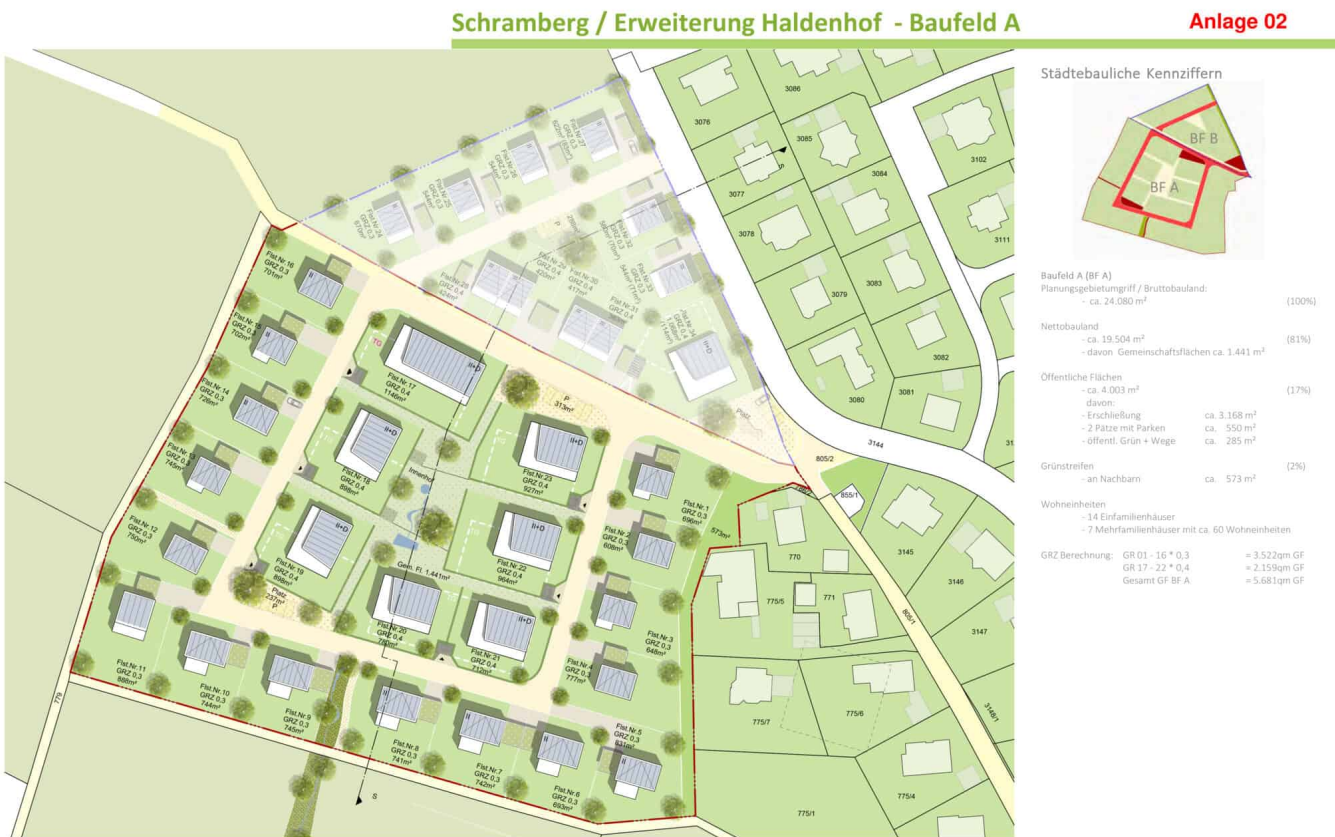
EBLE MESSERSCHMIDT PARTNER 08.05.2020

Der Bebauungsplan „Erweiterung Haldenhof“ im Schramberger Stadtteil Sulgen ist einen Schritt weiter. Auf einer Fläche von insgesamt 31.451 Quadratmetern, die sich in zwei Baufelder gliedert, sollen 16 Einzelhäuser und sieben Mehrfamilienhäuser entstehen. Der Gemeinderat hat in seiner jüngsten Sitzung mit breiter Mehrheit, bei einer Neinstimme, entschieden, dass der städtebauliche Vorentwurf in der Fassung vom 8. Mai 2020 Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren wird. Einstimmig entschieden wurde, dass die Verwaltung beauftragt wird, eine vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Das neue Baugebiet schließt sich direkt an das bisherige Baugebiet Haldenhof an und war bisher Teil des Außenbereichs. „Die Stadt Schramberg möchte Wohnraum schaffen und dabei gleichzeitig verantwortungsvoll mit knapper werdenden Flächen umgehen“, heißt es in der Vorlage für den Gemeinderat. Deshalb wurde folgendes geplant, wie es weiter heißt: „verdichtete Bauweise,

differenziertes Angebot an Gebäudetypologien, ausgewogenes Verhältnis zwischen Privatem und Öffentlichem und deren Vernetzung, Dachbegrünung, Photovoltaik, Gebäudeeffizienz und alternative Bauweisen/Baustoffe, Regenwasserbewirtschaftung sowie Durchgrünung und Durchlüftung des Baugebietes. Beim Thema Mobilität ist die Anbindung an den ÖPNV vorgesehen, Fußwegeverbindungen, es geht um ruhenden Verkehr und Elektromobilität. Ferner soll es Orte der Nachbarschaft und Begegnung sowie Barrierefreiheit geben.

Aus Sicht der Verwaltung zeigt das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan „Erweiterung Haldenhof“ Lösungen für ein vielfältiges und zukunftsorientiertes Wohngebiet auf. Ebenso nimmt es, wie die Verwaltung schreibt, das vorhandene städtebauliche Gefüge und die Nachbarschaft auf. Vorgesehen sind Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sowie im Kerngebiet Mehrfamilienhäuser. Die Größe der Grundstücke liegt zwischen 712 und 1146 Quadratmetern. Der ruhende Verkehr soll in hauseigenen Garagen oder, wo dies möglich ist, in zusammenhängenden Tiefgaragen untergebracht werden. Daneben soll es im öffentlichen Straßenraum Besucherparkplätze geben.



Schramberg / Erweiterung Haldenhof - Baufeld A

Anlage 02

Städtebauliche Kennziffern

Baufeld A (BF A)		
Planungsgebietgriff / Bruttoabaufland:	ca. 24.080 m ²	(100%)
Nettoabaufland	ca. 19.504 m ²	(81%)
- davon Gemeinschaftsflächen ca. 1.441 m ²		
Öffentliche Flächen	ca. 4.003 m ²	(17%)
- Erschließung	ca. 3.168 m ²	
- 2 Plätze mit Parken	ca. 550 m ²	
- öffentl. Grün + Wege	ca. 285 m ²	
Grünstreifen	ca. 573 m ²	(2%)
- an Nachbarn		
Wohnheiten		
- 14 Einfamilienhäuser		
- 7 Mehrfamilienhäuser mit ca. 60 Wohnheiten		
GRZ Berechnung:		
GR 01 - 10 * 0,3	= 3,522qm GF	
GR 17 - 22 * 0,4	= 2,155qm GF	
Gesamt GF BF A	= 5,681qm GF	

Städtebaulicher Vorentwurf M 1:1.000

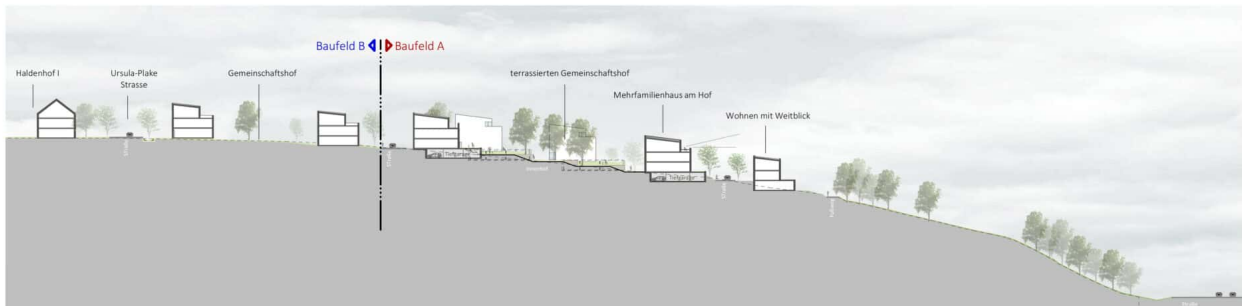
EBLE MESSERSCHMIDT PARTNER 08.05.2020

Städtebaulicher Vorentwurf „Erweiterung Haldenhof“, in der Fassung vom 8. Mai 2020.

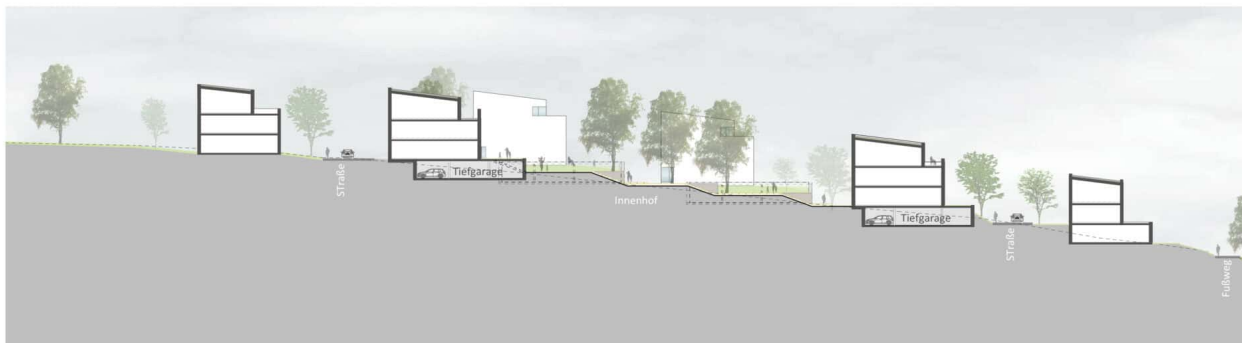
Fachbereichsleiter Rudolf Mager informierte, dass es keine hohen Einfriedungen geben soll. Bei den Tiefgaragen sei es wegen der Topographie nicht möglich, diese zusammenzufassen. Jürgen Kaupp (CDU) legte Wert darauf, dass die Dachflächen nicht einheitlich sein müssen: „Jeder soll bauen können, wie er will.“ Die Grundflächenzahl wollte er von den vorgeschlagenen 0,3 auf 0,4 erhöhen, um so einen größeren Teil des Grundstücks, als zunächst geplant, überbauen zu können. Abteilungsleiter Bent Liebrich informierte, dass im inneren Bereich Pultdächer und im äußeren Bereich Satteldächer vorgesehen seien. Oberbürgermeisterin Dorothee Eisenlohr machte deutlich, dass es möglichst viele Freiheiten geben werde. Fraktionsvorsitzender Bernd Richter (ÖDP) möchte, dass das Gebiet mit einer Heizungseinrichtung versorgt wird und Ölheizungen verboten werden. „Wir haben das Thema Energieversorgung auf dem Schirm“, versicherte Fachbereichsleiter Rudolf Mager.

Fraktionsvorsitzender Thomas Brantner (CDU) fragte, ob sieben Mehrfamilienhäuser nicht etwas viel seien, auch wenn man den Wohnraum brauche. Gleichzeitig gab er zu bedenken, dass es bei den bisherigen Anwohnern Sorgen wegen möglicher Erschließungsbeiträge gebe. Abteilungsleiterin Linda Niebel versicherte, dass es entlang des alten Haldenhofwegs keine Erschließungsgebühren geben werde.

Fraktionsvorsitzende Tanja Witkowski (SPD/Buntspecht) zeigte sich für ihre Fraktion froh, dass die sieben Mehrfamilienhäuser im Plan drin sind. Deutlich machte sie, dass sich das, was sich vorne in der Vorlage finde, auch im Entwurf zeigen sollte. Dabei nannte sie die Verdichtung und Orte der Nachbarschaft als Beispiele. Dies habe sie im Plan gesucht. Bei der Grundflächenzahl sei ihre Fraktion eng bei der CDU. Auch SPD/Buntspecht möchte eine Grundflächenzahl von 0,4 statt 0,3. Der Entwurf insgesamt ist ihrer Sicht „nicht spektakulär.“



Längsschnitt M: 1:1000



Schnitt BF A M: 1:500

Schnitte

EBLE MESSERSCHMIDT PARTNER 08.05.2020

Schnitte zum Städtebaulichen Vorentwurf „Erweiterung Haldenhof“, in der Fassung vom 8. Mai 2020.

„Ich muss nicht der erste sein, der etwas Neues entwickelt“, sagte Fachbereichsleiter Rudolf Mager. Und weiter: „Wir wagen einen Spagat.“ Die bestehende Nachbarschaft werde berücksichtigt und es gebe eine maßstäbliche Bebauung. Deutlich machte er: „Es gibt kein Recht auf einen unverbauten Blick. Aus unserer Sicht ist das eine gute Balance.“

Fraktionsvorsitzender Jürgen Reuter (Aktive Bürger) appellierte, auch wenn es keinen Anspruch auf Aussicht gibt, doch die Sicht für die Wohnungen dahinter zu ermöglichen. Martin Himmelheber (SPD/Buntspecht) regte an, eine zentrale Heizung zumindest für den zentralen Bereich einzuplanen. Ökologisch sei dies der richtige Weg.

Zum Thema Grundflächenzahl 0,4 sagte Rudolf Mager: „Nicht jedes Gebiet kann immer alles erschlagen. 0,3 wird für die allermeisten Häuser reichen. Es geht um die Balance, deshalb wurde bewusst 0,3 gewählt.“