



Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 7987/4 öff	Sachbearbeitung: Ralf Barth AZ: - Bar	26.02.2018
----------------------------------	--	------------

Informationsvorlage

Wohnbaulandentwicklung:

Bürgerrückmeldungen nach Vorstellung der möglichen Standorte, Teil V

Sachverhalt

Im Rahmen der Gemeinderatsitzung am Donnerstag, 19. Oktober 2017 wurde die Bürgerschaft aufgerufen, sich an der Diskussion über mögliche Wohnbaulandentwicklungsflächen zu beteiligen. In den Vorlagen 7987 zum GR am 16.11.2017, 7987/1 zum GR am 14.12.2017, 7987/2 zum GR am 25.01.2018 und 7987/3 zum GR am 22.02.2018 wurden die bei der Gemeindeverwaltung eingegangenen Rückmeldungen abgebildet. In Ergänzung dazu folgen hier weitere Stellungnahmen:

33. Mail vom 25.02.2018

Sehr geehrter Herr Hillert,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,
bei der Gemeinderatssitzung vom 22.02.2018 ist ein ganz wichtiger Aspekt genannt worden, dass es auch sehr sinnvoll sein kann, wenn nur eine teilweise Bebauung eines Gebiets erfolgt.

Insbesondere wenn Sie für das Gebiet Oberer Wolfgarten II stimmen, dann sollte auch eine teilweise Bebauung der Kühsteiggasse entlang der Straße erfolgen. Denn bei der heutigen Wohnungssituation ist es ansonsten für die Bürger, Wohnbauinteressenten und insb. für die dortigen Eigentümer nicht mehr nachvollziehbar, warum die Bebauung nur auf einer Straßenseite erfolgt. In Dettingen gibt es schon genügend Baulücken, wo die Gemeinde leider keinen direkten Einfluss hat, dies zu ändern. In diesem Fall liegt es jedoch an Ihnen, nicht noch eine weitere unnötige Baulücke entstehen zu lassen bzw. sie zu schließen. Mir ist nicht bekannt, ob in Dettingen eine weitere, so ausgebaute Straße, nur einseitig bebaut ist.

Bei dieser Variante ergeben sich zahlreiche Vorteile:

- Niedrige Erschließungs- /Bebauungskosten
- Geringer Landschaftsverbrauch (Straße schon vorhanden)
- Geringe Verkehrsbelastung für die Anwohner Kühsteiggasse (nur teilweise Bebauung)

- Gute Anbindung an das Zentrum und öffentliche Einrichtungen

Die Aufhebung des Vogelschutzgebiets dürfte kein Hemmnis sein. Ansonsten steht das Land im Widerspruch mit seinen eigenen Forderungen nach einem geringen Landschaftsverbrauch bzw. öffentliche Gelder sinnvoll zu verwenden (Erschließung beider Straßenseiten).

Zudem ist für die Bürger und Gemeinde nicht nachvollziehbar, warum das Land Baden-Württemberg dieses Gebiet überhaupt zum Vogelschutzgebiet erklärt hat, grenzt hier doch direkt ein Wohngebiet an, zahlreiche Hunde mit Besitzer sind ganztags unterwegs und zwei Pferdekoppeln sind auch in diesem Gebiet.

Wenn Sie also für das Gebiet Oberer Wolfgarten II stimmen sollten, dann knüpfen Sie bitte an Ihre Zusage, dass auch eine teilweise Bebauung der Kühsteiggasse erfolgen soll.

34. Mail vom 02.03.2018

Sehr geehrter Herr Hillert,
bei der letzten Gemeinderatssitzung am 22. Februar hat Herr Dr. Hägele, FWV, in seinen Ausführungen neben den Gebieten "Vor Buchhalden" und "Oberer Wolfgarten II" auch das Gebiet der "Vorderen Kühsteiggasse" als günstig angesehen. Er möchte einen Teil davon ernsthaft angehen und zwar entlang der Kühsteiggasse als sogenannte Teilerschließung.

Eine Bebauung dieses Gebiets hätte das Ziel, die Landschaft schonend zu erschließen, da diese Grundstücke durch die Kühsteiggasse bereits erschlossen sind. Die jetzigen Grundstücksflächen wären auch gleichzeitig die Bauplatzflächen, da kein Abzug für Straßen, Gehwege, Park- und Grünstreifen sowie Ausgleichsflächen für öffentliche Flächen zu erfolgen hat. Es bietet sich die Gelegenheit, Bauplätze ohne Flächenabzug zu erschließen.

Auch könnte hier eine sehr dichte Bebauung erfolgen zum Beispiel mit Doppel- oder Reihenhäusern. Es ist nicht mehr zeitgemäß, nur eine Straßenseite zu bebauen. Bei einer Bebauung der ersten Reihe, also entlang der Kühsteiggasse, wäre auch der Vogelschutz leichter zu entkräften.

Die Kühsteiggasse von der Einmündung der Albstraße bis zum Gebäude Haus Nr. 58 ist sehr gut ausgebaut. Sie ist hier ca. 200 Meter lang, hat eine Breite von ca. 6 1/2 Metern, der Gehweg ist ca. 1 1/2 Metern breit und dazwischen ist ein Grünstreifen, ebenfalls ca. 1 1/2 Meter breit. In diesem Teilabschnitt wurden auf der rechten Seite 9 Einfamilienhäuser gebaut.

Durch eine Bebauung auf der linken Straßenseite könnten durch den Bau von Doppel- oder Reihenhäusern dort deutlich mehr als 9 Wohneinheiten entstehen. Gleichzeitig sollte der Markt beobachtet werden und Grundstücksgrößen bilden, die nachgefragt werden und bezahlbar sind.

Deshalb ist im Wettbewerb mit den möglichen anderen Gebieten "Oberer Wolfgarten II" und "Vor Buchhalden" die "Vordere Kühsteiggasse" deutlich im Vorsprung und dies darf nicht außer Acht gelassen werden.

Das Land Baden-Württemberg hat ca. im Jahr 2005 u. a. auch das Gebiet der "Kühsteiggasse" als Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Nur Vögel gibt es in dem Gebiet der "Kühsteiggasse" nicht, was auch verständlich ist, liegen doch die Grundstücke an den Häusern gegenüber.

Auf der lauten Straße selber fließt der Verkehr zum Häckselplatz, von und zu den Wohngebieten "Oberer Wolfgarten I" und "Buchhaldesiedlung". Viele Hundebesitzer queren die Grundstücke und dann sind auf Grundstücken auch noch zwei, teilweise drei Pferdekoppeln. Für ein Vogelschutzgebiet deshalb nicht sonderlich geeignet. Die Fläche, welche in der Kühsteiggasse zu Bauland werden kann, müßte doch problemlos in ein anderes, sehr viel ruhigeres Gewann verlegt werden können.

Abfließen könnte der Verkehr über die Straßen "Am Heiligen Brunnen" und die "Kühsteiggasse".

Mit meinen Zeilen möchte ich Sie bestärken, dass der "Vordere Teil der Kühsteiggasse" durchaus seine Berechtigung hat, erschlossen zu werden, zumal die Konjunktur nach wie vor auf sehr hohem Niveau fährt. Ich hoffe, dass sich der Gemeinderat bei der Sitzung am 22. März 2018 mehrheitlich für die "Vordere Kühsteiggasse " entscheidet.