

## **8. Prüfung der Vorschläge für Alternativstandorte zur Nachverdichtung aus dem Treffen mit der BI zum Erhalt der Spielplätze sowie des AK Pro Integration von alternativen Standorten ; Informationsvorlage**

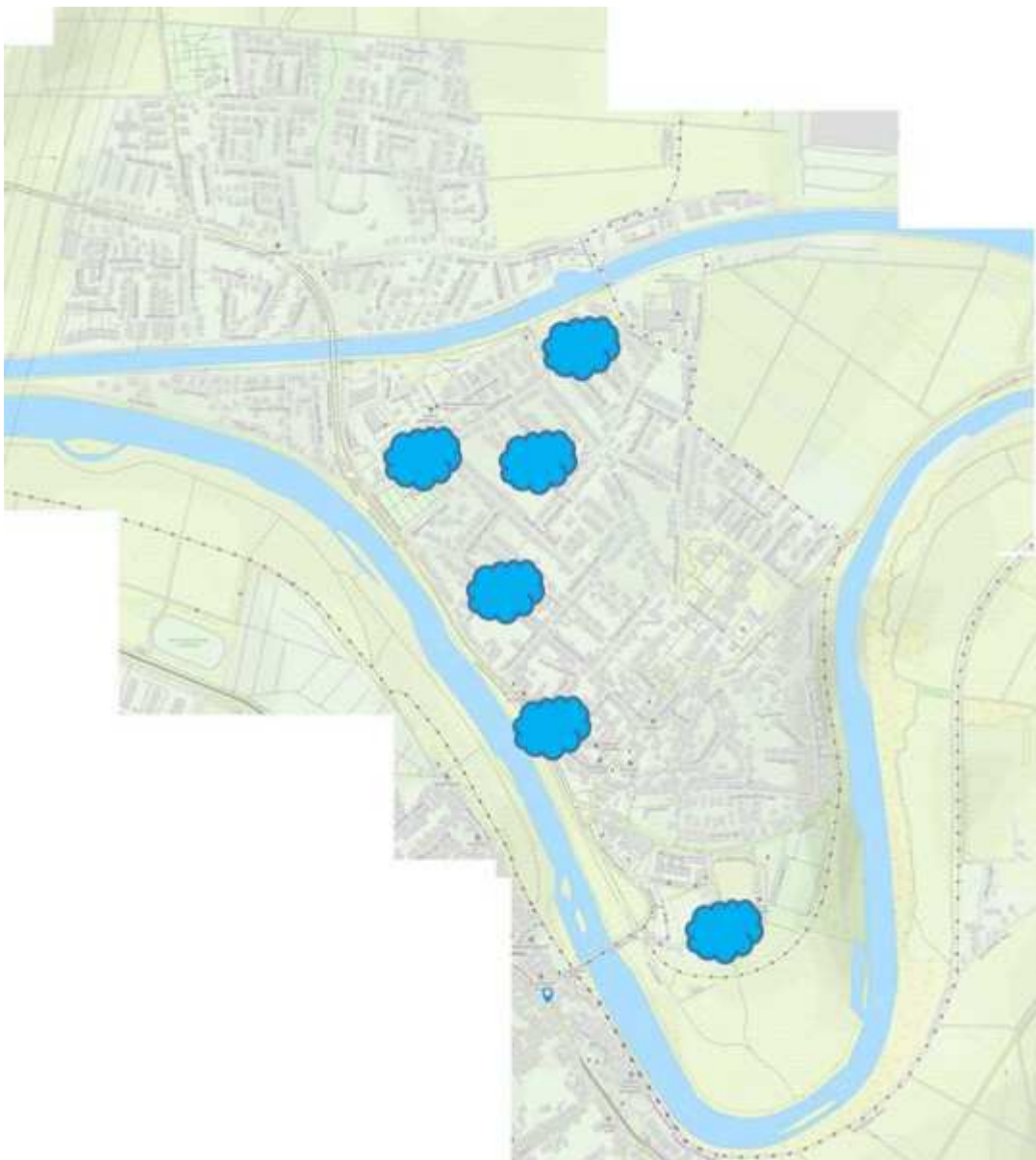
### **Sachverhalt:**

Am Mittwoch, den 1. Februar 2017 fand ein Runder Tisch mit Vertretern der Presse, des Gemeinderates sowie der Interessensgemeinschaften AK Pro-Integration sowie BI Lessingstraße und Lange Morgen statt. Von den Vertretern der BI wurden insgesamt fünf Alternativstandorte zu den im Aufstellungsbeschluss betroffenen Flächen vorgeschlagen. Von Seiten der Verwaltung wurde dabei zugesichert, dass eine Prüfung dieser Alternativen so schnell wie möglich erfolgt und dem Gemeinderat mit Einschätzung der potentielle vorgelegt wird. Der Sachverhalt wurde daher auch schon im Rahmen der TA- und VA-Sitzung am 08. und 09. Februar 2017 nichtöffentlich vorberaten.

Im Vorfeld der Standortbetrachtung weist die Verwaltung nochmals ausdrücklich auf die Zielsetzung der Aufstellungsbeschlüsse hin, weil dies bei der Prüfung der Alternativen auch zu berücksichtigen ist. Zum einen geht es um günstigen Wohnraum (sozialer Wohnungsbau), zusätzlich wurde die Zielsetzung der Nachverdichtung aufgeführt. Der Vorwurf, die Verwaltung hätte bei den Aufstellungsbeschlüssen Flüchtlingsunterkünfte nicht erwähnt, ist insofern nicht haltbar, da es bei den Planungsüberlegungen **nicht** um den Bau einer Flüchtlingsunterkunft geht. Bisher gibt es nur ein Vorhaben, das sich konkret mit dem Bau einer Flüchtlingsunterbringung beschäftigt (Standort Verlängerung Mozartstraße).

Leider blieb dieser Aspekt bei der Berichterstattung bisher immer unberücksichtigt, obwohl dies von der Verwaltung beim Runden Tisch mehrmals deutlich vorgetragen wurde. Ob bzw. wie viele Menschen dann tatsächlich im Rahmen der Anschlussunterbringung dort untergebracht werden müssen hängt von mehreren Faktoren ab (Ausgang Bauantrag Flüchtlingsunterkunft,

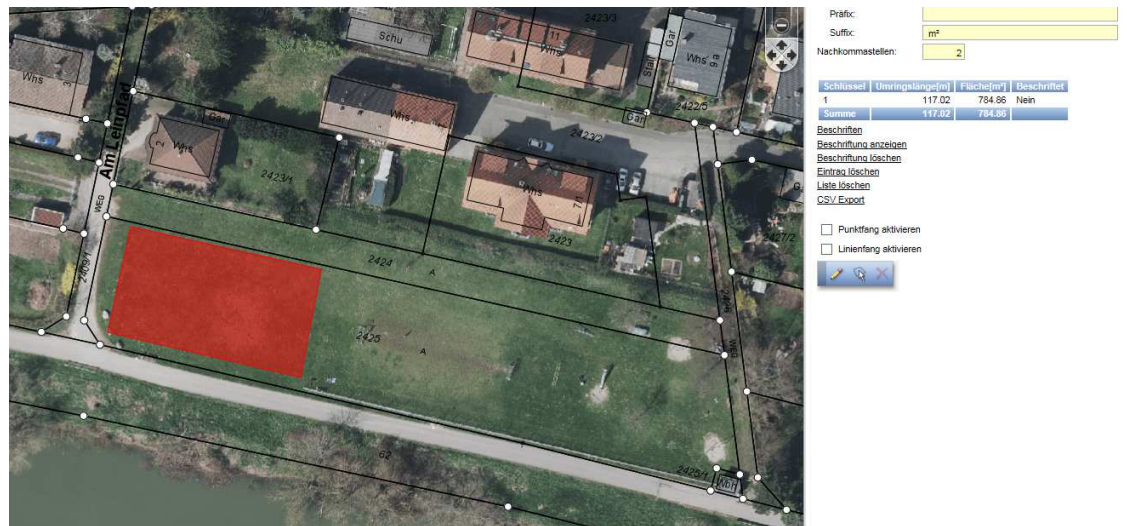
Zuteilungsrate, privater Wohnungsmarkt, ...). **Bisher** konnte die Gemeinde sämtliche Flüchtlinge in der Anschlussunterbringung in ihren Bestandsimmobilien und einem angemieteten Wohngebäude unterbringen. Die entsprechenden Immobilien liegen derzeit alle zentral in der Ortsmitte von Ilvesheim, siehe hierzu auch folgende Planübersicht, die auch auf der neuen Homepage der Gemeinde eingestellt ist:



Nachfolgend erfolgt wie beim runden Tisch zugesagt eine kurze Vorstellung der vorgeschlagenen Alternativstandorte:

# 1. Standort Spielplatz Uferstraße:

Luftbildausschnitt:



FLNP-Ausschnitt:




Dieser Standort liegt im Hochwasserretentionsbereich und ist nach dem Wasserhaushaltsgesetz nicht bebaubar. Sollte man zu diesem Standort im Rahmen von Befreiungen/Ausnahmeerteilungen tatsächlich Baurecht erhalten, müsste für die überbaute Fläche zusätzlich

Retentionsflächen, d.h. Überflutungsbereiche gefunden/geschaffen werden. Unabhängig davon wird dieser Bereich regelmäßig überflutet. Demzufolge müsste der Bau entsprechend ausgeführt werden oder ein zusätzlicher aufwändiger Hochwasserschutz müsste realisiert werden. All diese Faktoren sprechen gegen eine günstige Bauweise, die für ein entsprechendes Wohnraumangebot notwendig ist. Zudem besteht bei einem Verkauf der Fläche (was bei den bisherigen Varianten der Nachverdichtung ja beabsichtigt war) ein Vorkaufsrecht zugunsten des Vorhabenträgers Neubau Uferstraße 9. Unabhängig davon ginge eine Bebauung dieser Fläche auch zu Lasten von Spielfläche, da sich dort sowohl ein Spielplatz als auch ein Bolzplatz (Altersgruppe 6-12 Jahre) befinden.

## 2. Parkplatz Hallenbad

Luftbildausschnitt:




Suffix:

Nachkommastellen:

Schlüssel	Umringslänge[m]	Fläche[m²]	Beschriftet
1	172.78	1534.56	Nein
<b>Summe</b>	<b>172.78</b>	<b>1534.56</b>	

[Beschriften](#)  
[Beschriftung anzeigen](#)  
[Beschriftung löschen](#)  
[Eintrag löschen](#)  
[Liste löschen](#)  
[CSV Export](#)

Punktfang aktivieren  
 Linienfang aktivieren





Ausschnitt FLNP:



Wie aus dem Auszug des Flächennutzungsplanes ersichtlich, befindet sich der vorgeschlagene Standort nicht innerhalb von Wohnbauflächen. Bei einer Überbauung des Parkplatzes müsste daher zunächst ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet und der Flächennutzungsplan entsprechend abgeändert werden.

Neben dieser zeitlichen Komponente entfallen auf dem Gelände durch einen Neubau zahlreicher Stellplätze. Diese wären beispielsweise kostenintensiv auf der Grünfläche angrenzend an das Hallenbad nachzurüsten.

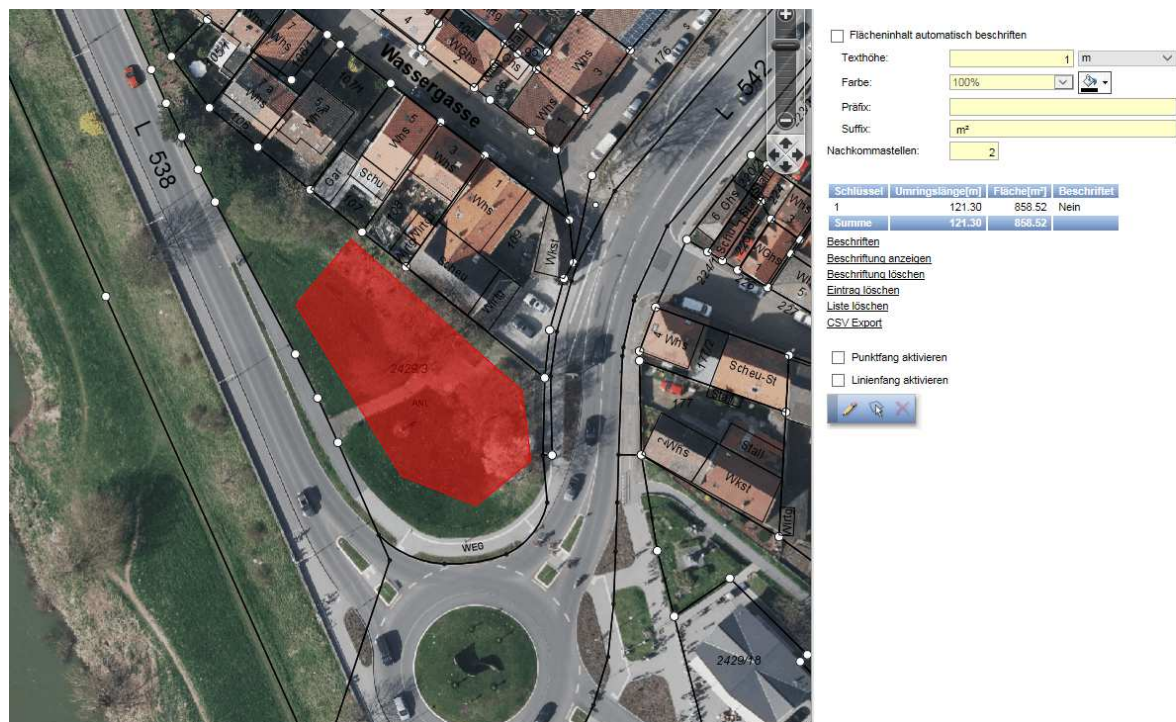
Nicht berücksichtigt wurde hierbei jedoch, dass für den Neubau des Geschosswohnungsbaus je nach Wohnungsanzahl wiederum Stellplätze nachzuweisen sind. Im derzeit laufenden Bieterverfahren wurden mindestens 14 Wohneinheiten gefordert, demzufolge wären auch mindestens 14 zusätzliche Stellplätze nachzuweisen. Für diese wären dann keine ausreichenden Flächen mehr vorhanden.

Der Parkplatz dient sowohl der Neckarhalle als auch dem Hallenbad. Die Nachfolgenutzung des Bades ist noch nicht bekannt. Durch eine Bebauung dieses Parkplatzes nimmt sich die Gemeinde die Möglichkeit einer künftigen Nutzung dieses Areals und dieser Immobilie bzw.

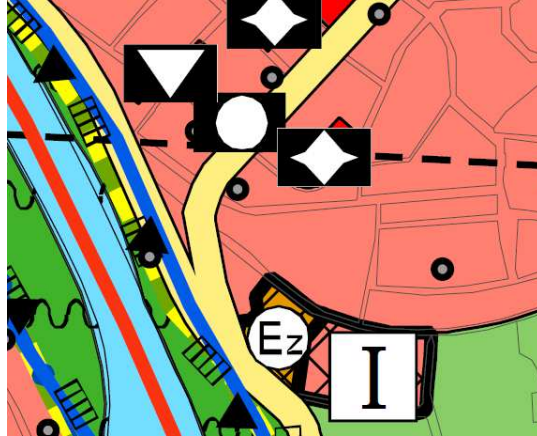
schränkt diese zumindest ein. Der Parkplatz dient aufgrund der Unterführung auch als sichere Bring- und Abholstelle für den Kindergarten, die Krippe sowie für die Friedrich-Ebert-Schule.

Der Geschosswohnungsbau würde komplett auf versiegelter Fläche errichtet werden, umgeben vom Parkverkehr der umliegenden Nutzungen. Da es sich hier nicht um eine interimsmäßige Lösung, sondern um ein dauerhaftes Wohnangebot handeln soll, ist dieser Standort daher städtebaulich nicht zu empfehlen. Durch die eingeschränkte Nachnutzung der Hallenbadimmobilie würde der Gemeinde zudem ein finanzieller Schaden entstehen.

### 3. Grünanlage Ortseingang Mitte im Bereich des Kreisels Luftbildausschnitt:



Ausschnitt FLNP:



Grundsätzlich widerspricht eine Bebauung dieses Bereiches nicht dem Flächennutzungsplan, da die Straßenbegleitgrünfläche am Ortseingang zur Wohnbaufläche zählt.

Städtebaulich stellt sich die Situation jedoch so dar, dass ein Geschosswohnungsbau an dieser exponierten Stelle sich nicht einfügen würde. Der für die Beurteilung nach dem Einfügungsgebot (ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden) heranzuziehende Bereich weist nur zweigeschossige Bebauung mit einer geringeren Überbauungsdichte auf, so dass auch hier nur die Bebauung über einen neuen Bebauungsplan möglich sein wird.

So befinden sich zum Beispiel im Plangebiet Lange Morgen/ Staarenhöhe bereits Geschosswohnungsbauten, anhand deren man sich bei der Überplanung der vorgeschlagenen Fläche orientieren kann. Bei der Überplanung des Spielplatzes Lessingstraße kann sich der Geschosswohnungsbau an der angrenzenden Brücke mit der Lärmschutzwand orientieren. Solche Orientierungsmerkmale fehlen am vorgeschlagenen Standort neben dem Kreisel. Eine Nachverdichtung mit Geschosswohnungsbau ist an dieser Stelle daher nicht sinnvoll. Wie bereits mehrfach betont sollte sich das Bauprojekt dauerhaft in die

Bebauung einfügen. Die Gemeinde hat aber auch in unmittelbarer Nähe Nachverdichtungsmaßnahmen erreichen können (siehe Schloßstraße 13/Neue Schulstraße 1-3).

Zudem liegt der Kreisel an einem Verkehrsknotenpunkt, was die Erschließung der Bebauung erschwert. In der Untersuchung von Prof. Schwarz wurde außerdem deutlich, dass gerade im alten Siedlungsbereich Spielplätze für Kinder im Alter von 3-6 Jahren bereits jetzt fehlen. Eine technische Hürde und damit auch zusätzliche Kosten ergeben sich aufgrund der Tatsache, dass sich im etwaigen Baufeld der Abwassersammler (1200er-Leitung) befindet, der nicht überbaut werden darf und damit aufwendig umverlegt werden müsste

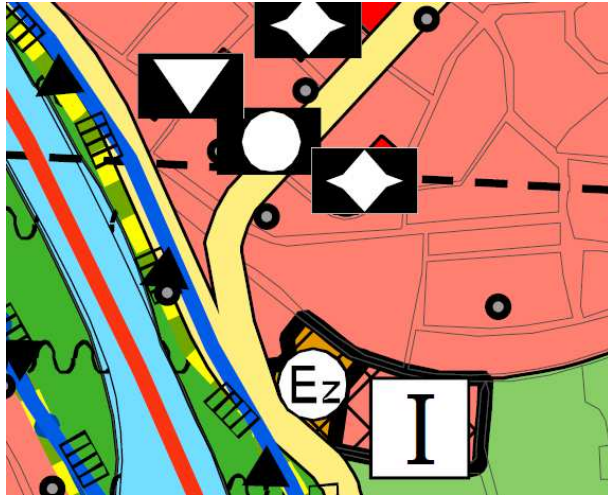
#### 4. Parkplatz gegenüber Rose

Luftbildausschnitt:



Ausschnitt FLNP:

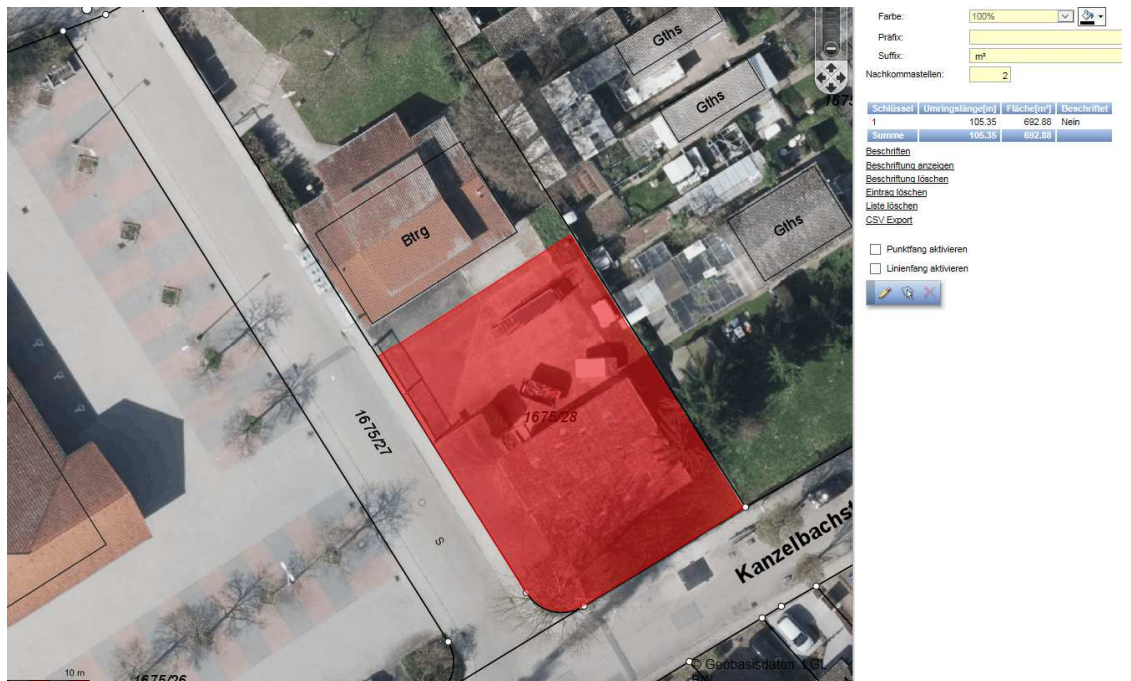




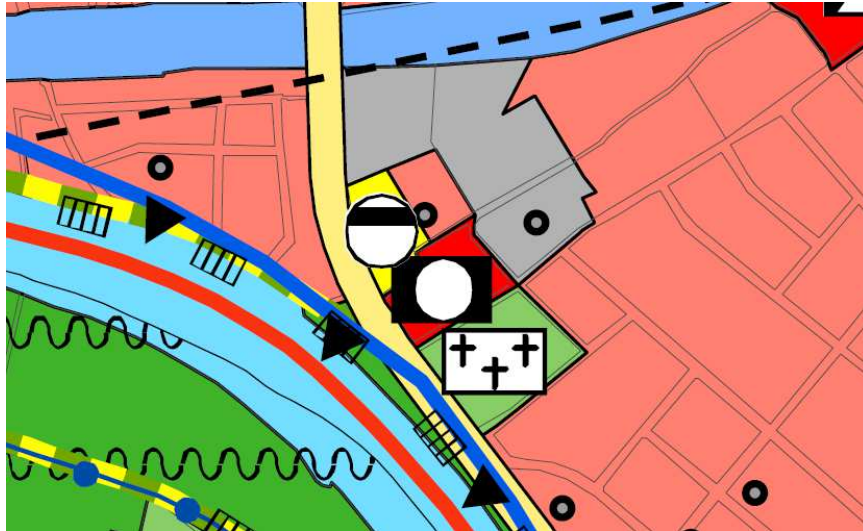
Der Parkplatz gegenüber dem Gasthof Rose wurde von der Gemeinde im Rahmen der Ortskernsanierung mit dem Ziel der Entkernung und dem Nachweis von 10 zusätzlichen Stellplätzen erworben. Die Fläche hat lediglich 225 m<sup>2</sup>, unter Wahrung von Abstandsflächen verbleibt keine sinnvoll zu bebauenden Fläche mehr, die eine solche Maßnahme rechtfertigen würde.

## 5. Bauhof II

Luftbildausschnitt:



Ausschnitt FLNP:



Das Gelände des Bauhofs II war bereits im Gespräch gewesen, als es bei der Erstuntersuchung um mögliche Standorte für eine Flüchtlingsunterkunft ging. Die Fläche wäre aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Allerdings muss auch hier bedacht werden, dass der Bauhof II ein genutztes Betriebsgebäude darstellt. Bei einer Überplanung müsste also an andere Stelle ein Ersatzbau getätigt werden. Außerdem bietet das Gelände mit ca. 700 m<sup>2</sup> nicht das Potential der anderen vom Gemeinderat bevorzugten Standorte. Eine Einschränkung der Bebauung verteuert den Bau und schränkt daher die Möglichkeiten für einen sozialen Wohnungsbau ein. Sinnvoll könnte das Gesamtareal nur einschließlich dem Jugendzentrum mit Geschosswohnungsbau überplant werden, was wiederum den Verlust eine Bestandsimmobilie bedeuten würde. Ausgehend vom Einfügungsgebot wäre hier wiederum ein Bauungsplanverfahren erforderlich, da sich der Geschosswohnungsbau nicht aus der Umgebungsbebauung ableiten lässt.

Nachdem die Gemeinde derzeit auf dem Wohnungsmarkt keinen günstigen Wohnraum (sozialer Wohnungsbau) mehr zur Verfügung stellen kann, da alle Immobilien für die Anschlussunterbringung zurückgehalten werden, muss kurz- und mittelfristig auf diesem Wohnungsmarktsektor in Ilvesheim wieder Angebote ermöglicht werden. Aufgrund der von der Verwaltung dargestellten

Sachlage und den Vorberatungen in den zuständigen Gremien kann es dem Gemeinderat daher nicht empfohlen werden, die hierfür gefassten Aufstellungsbeschlüsse zurückzunehmen.

Th

Ilvesheim, 15.02.2017

Andreas Metz  
Bürgermeister