

Städtebaulichen Sünden vorprogrammiert!

Gemeinderat berät in der kommenden Sitzung ganz wichtige Punkte

I. Baugesuch der St.Elisabeth-Stiftung (SES) zur Bebauung der Rottuminsel

In dem Vertrag zur Erbbaurechtsübertragung Rottuminsel am 20.12.2017 war auch ein „Bleistiftentwurf“ zur beabsichtigten Bebauung beigefügt. Dieser Plan sah vor:

- im EG = Büroeinheiten für externe Dienstleister, Ärzte, Therapeuten, pflegeinterne Wohnungen ??
- im I.OG = zwei Pflegebereiche à 15 Plätze
- im II.OG = 15 Pflegeplätze und 9 pflegenaher Wohnungen
- im III.OG = 12 Betreute Wohnungen

Gleichzeitig wurde neben anderen Festsetzungen (Erbpachtzins, Ankaufsrecht, Heimfallregelung usw.) auch gleich festgeschrieben, dass die Stadt zur vorliegenden Planung die Zustimmung erteilt, also bereits vorauseilend einem kommenden Baugesuch zustimmt !!

Den jetzt dem Gemeinderat ausgereichten Sitzungsunterlagen ist zu entnehmen, dass : dieses Gebäude insgesamt 4 stockig (vom Erdgeschoss bis zum First ca. 15 m hoch), auf der Nordseite entlang der B 312 eine Länge von 34,6 m hat und dabei keine Balkone oder Mauervorsprünge aufweist. Der Abstand zum Gehweg an der B 312 beträgt gerade mal ca. 1,5 m. Damit entsteht hier eine nur mit Fenstern durchbrochene Wand vom EG bis zum II.OG mit den ungefähren Ausmaßen von 34,6 x 9,5 m; und das in einem Abstand von rd. 3 m zur Fahrbahn der Bundesstraße. Und dass sich direkt hinter dieser Mauer- und Fensterfront mindestens 21 Pflegeplätze auf drei Stockwerken befinden, zeigt leider, mit welchem Respekt die Träger dieser Einrichtung den alten und gebrechlichen Menschen begegnen. **Dem Grundsatz der SES „wir sind da und helfen, wenn Menschen uns brauchen“ wird dieses Bauwerk nicht gerecht.** So wird das höchstens eine Aufbewahrungsanstalt. Entlang des Rottumkanals soll ein Gebäudeteil mit ca. 65 m Länge entstehen, bei dem bis zum II.OG ebenfalls keine Balkone zur Aufgliederung des Gebäudes und Nutzung vorgesehen sind. Der frühere Gehweg entlang des Rottumkanals entfällt, denn die neuen Parkplätze reichen auf einer Seite bis unmittelbar an den Rottumkanal und auf der anderen Seite bis ca. 2 m an das neue Gebäude heran.

Diese Gebäudeform zeigt, dass es sich hier um einen reinen Zweckbau handelt, dem jegliche städtebauliche Komponente fehlt. Die gegenüberliegende, alte Mühle (Reifen Wohnhaus) lässt grüßen. Dagegen ist der Baukörper des jetzigen Altenzentrums Goldbach in der Bahnhofstrasse ein städtebauliches Musterbeispiel, das im Gegensatz zu diesem geplanten Bauwerk noch einen wohnlichen Charme, Wärme und Geborgenheit ausstrahlt.

Der Vorlage ist auch zu entnehmen, dass die Stadt an der Südseite der Rottuminsel eine neue Fußgängerbrücke über die Rottum bauen wird, so dass die Zufahrtsstraße zu den Parkplätzen auch gleichzeitig der Fußweg zwischen Kreisverkehr an der B 312 und dem Marktplatz sein wird (früher war direkt am Mühlekanal ein Fußweg). Auch war im ursprünglichen Bebauungsplan Rottuminsel am Ende des Stichwegs eine Wendeplatte vorgesehen, im jetzigen Plan ist davon nichts mehr zu sehen, so dass die Begehung dieses Weges für die Fußgänger eine absolute Gefahr darstellt, wenn die Autos dann rückwärts aus den Parkplätzen ausfahren müssen. Und da es sich hier ja zwischenzeitlich um ein Erbbaurechtsgrundstück für 99 Jahre mit Ankaufsrecht handelt, müsste sich die Stadt hierfür auch noch ein Wegerecht sichern.

Kann das noch Jemand verstehen: da gehören der Stadt sämtliche Grundstücke auf der Rottuminsel und dann ist die Stadt nicht einmal in der Lage, die für Gehwege erforderlichen Flächen zurück zu halten und abzusichern!

Obwohl sich die SES durch den damals gleichzeitig abgeschlossenen Verschmelzungsvertrag wieder als Träger verabschiedet und alles an die SE-gGmbH übertragen hat, wird jetzt dieses Baugesuch doch durch die SES vorgelegt. Welche Gründe diese Vorgehensweise hat, ob steuerliche, organisatorische oder stiftungsrechtliche Gründe hierfür maßgeblich sind, müsste die SES bzw. die Stadt in diesem Zusammenhang schon auch erklären.

In diesem ganzen Zusammenhang ist eine Ausführung in der Projektbeschreibung interessant, in der es u.a. heißt: „Für das Bauvorhaben ... wird auf der Rottuminsel ein Baukörper vorgeschlagen, der durch seine Lage, Form und Dimension den Rückbereich des Areals und das angrenzende Wohngebiet gegen die Lärmimmissionen der B 312 abschirmt und damit eine ruhige Hofsituation mit Aufenthaltsqualität schafft. Durch die 4 Geschosse entlang der Biberacher Straße entsteht eine städtebauliche angemessene, maßstäbliche Identität“. Also eine „Lärmschutzwand“ mit Aufenthaltsqualität. **Hier müsste die massive Kritik des Gemeinderats ansetzen.**

II: Bebauungsplanänderung und -erweiterung Untere Wiesen II, Ochsenhausen

In der ebenfalls den GR-Mitgliedern übermittelten Sitzungsvorlage zu diesem Beratungspunkt wird dargelegt, dass der neu überarbeitete Bebauungsplan an die Realität angepasst werden soll. Wörtlich heißt es:

„Die Änderung und Erweiterung ...ergibt sich im Wesentlichen aus zwei Gründen:

Einerseits weicht die tatsächliche Entwicklung bzw. Realisierung des überwiegend als GE ausgewiesenen Bebauungsplans in Teilen von der ursprünglichen Planung ab. Andererseits besteht ein dringender Bedarf für eine Gebietserweiterung in Verbindung mit der Bereinigung eines Teil der Schrebergartenanlage. Korrekturen werden darüber hinaus auch an mehreren Stellen der Bereichsgrenzen vorgenommen“.

Schon im Vorfeld ergeben sich mehrere Fragen:

1. Wenn schon eine Realitätsanpassung erreicht werden soll, warum wird dann aber das direkt angrenzende Grundstück entlang der Bahnlinie, das zwischenzeitlich von Gemeinderat Remmele mit einer Premiumhalle bebaut wurde, nicht in diesem Bebauungsplan einbezogen?
Dieses Grundstück hat bei der jetzigen Konstellation nicht einmal einen Öffentlichen Weg als Zufahrt. Richtig wäre, wenn das ganze Grundstück entlang der Bahnlinie bis zur nördlichen Bebauungsgrenze mit in dieses geänderte Planwerk einbezogen wird. Dies wäre auch für die Einbeziehung in die spätere Erschließungskosten wichtig. Aber vielleicht will man das hier bewusst auch gar nicht.
2. Eine Änderung des jetzigen Bebauungsplans wird nach Darstellung des Planers auch am südlichen Ende an der Grenze zum früheren Baywa-Gelände erforderlich. Das Baywa-Grundstück befindet sich zwar außerhalb des Bebauungsplans, grenzt jedoch unmittelbar an diesen an. Weil dort künftig eine Wohnbebauung (teilweise mit Betreutem Wohnen) vorgesehen ist, wird der bisherige Planbereich von GE /Gewebegebiet) in GEe (Gewerbegebiet eingeschränkt) abgestuft. Dies stellt aber einen Eingriff in die Nutzungsmöglichkeit und damit Wertigkeit dieser Grundstücke dar mit allen rechtlichen Konsequenzen. Ob darüber mit den Grundstückseigentümern schon gesprochen wurde oder ob diese Änderung einfach dem Anliegen der neuen Eigentümer des Baywa-Geländes geschuldet ist, sollte schon vorher geklärt werden.

In Ochsenhausen wurde in der Vergangenheit ja schon öfter festgestellt, dass Anlieger von Planungen überrascht wurden. Aber warum wird gerade dieses ganze Baywa-Areal nicht gleich in den Bebauungsplan Untere Wiesen II mit einbezogen, wenn bereits jetzt schon bekannt ist, wer, wie und was von wem darauf bebaut werden soll.

Herr Reischmann vom Stadtbauamt ist Verfasser dieses Vorberichts und weiß heute vermutlich schon sehr viel mehr, als er in diesem Vorbericht preis gibt. Deshalb sind diese Einlassungen schon vor den Beratungen notwendig, denn nachher und im Laufe der öffentlichen Auslegung im Verfahren gemachten Äußerungen der Betroffenen und Bürger werden dann meistens als „unerheblich“ oder als „nichtberücksichtigungswürdig“ abgetan (siehe Verfahren beim neuen Baugebiet Siechberg III). Das darf nicht mehr passieren!