



CDU Wiesloch Gemeinderatsfraktion
Alte-Hohl

„Alte-Hohl“- Baiertal

Zu TOP3: „Städtebauliche Entwicklung „Alte Hohl“ (Ehemals Gartenbaugelände Firma Zuber-Goos) Baiertal“ (GR 19.07.2023)

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Elkemann,

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Sauer,

Zunächst bedanken wir uns für die ausführliche und detaillierte Vorlage und den Vortrag zum Thema bei der Verwaltung.

In der Tat haben wir, der Gemeinderat und vorab der Ortschaftsrat Baiertal zur Vorbereitung dieses Tagesordnungspunktes bereits intensiv diskutiert. Wir als CDU sehen die Notwendigkeit zur Schaffung neuen Wohnraumes in Wiesloch und den Ortsteilen.

Einheimische suchen dringend eine neue Bleibe und nach wie vor sind wir Zuzugsgebiet.

Daher wurde 2017 mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) unter Bürgerbeteiligung nach Möglichkeit zur Schaffung neuen Wohnraum geschaut. Schon damals galt aus Klima Schutz und ökologischen Gründen Innenentwicklung vor Ausentwicklung. Schon 2017 sprach man sich für eine Innenentwicklung in Baiertal auf dem „Goos“-Gelände aus, ein brachliegendes ehemaliges Gärtneriegelände, von welchem niemals Müll- und Produktionsreste entfernt wurden. In den langen Jahren seit der Betriebsschließung bis heute, sind zwischen den vielen Plastiktöpfen übergebliebene Pflanzen angewachsen und groß geworden. Es besteht nun die Gefahr, dass aus den z.Z. noch bestehenden Kunststoff-Pflanztöpfen Mikroplastik im Boden wird. Es besteht damit Handlungsbedarf.

Es ist daher folgerichtig, dass wir die Städtebauliche Entwicklung und später den Aufstellungsbeschluss heute auf der Tagesordnung haben.

Gleichzeitig betone ich heute aber auch den **intensiven Abstimmungsbedarf**, den es in der Zukunft geben wird, denn es gibt noch viele Fragestellungen auf die Antworten gefunden werden müssen:

Die Verwaltung schlägt uns heute die Planvariante 1b` vor, mit der Vorgabe die **Geschosse auf max. 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss zu begrenzen**, dies ist eine der kleineren Alternativen weniger Wohneinheiten (39).

Der Ortschaftsrat in Baiertal hat sich für diese Variante entschieden. Allerdings empfiehlt er eine Entwicklung mit etwa 31 Wohneinheiten.

Dieses Votum hat für uns Gewicht und daher ist dies auch für uns die absolute Höchstgrenze, welcher wir bei den kommenden Abstimmungen beim Fortgang des Verfahrens zustimmen werden:

Warum: die Verkehrserschließung ist gelinde gesagt schwierig, wir denken bei noch höheren Einwohnerzahlen auf dem Gebiet nicht möglich.

Schon allein auf den Lösungsansatz „sicherer Schulweg“ und zwar ohne Elterntaxis darf man sehr gespannt sein.

Bei der von der Verwaltung vorgeschlagenen Variante liegen wir mit 124 Einwohnern je ha deutlich über der Einwohnerzahl von 80 Personen je ha, welche wir uns in INSEK-Orientierungswert vorgenommen hatten, und weist damit bereits eine hohe Dichte auf (ab 100 Einwohner je ha spricht man von einer hohen Dichte)

Wir stimmen der Verwaltung bei der Geschosshöhenbegrenzung ausdrücklich zu, die Lage und der Zuschnitt des Geländes kurz unterhalb der Hangkuppe lässt nichts anderes zu.

Es wird ein Mischgebiet aus Reihen- oder Kettenhäusern und Mehrfamilienhäusern vorgeschlagen, auch wir denken das dies zum dörflichen Charakter Baiertals passen wird.

Was hier auf dem Gelände gebaut wird, muss sich ins Dorf einfügen.

Auf dem Gelände befinden sich Bäume, welche durch das Entfernen des Mülls und die folgende Bautätigkeit nicht erhalten werden können.

Der Bauträger bot bei Vorgesprächen eine Ersatzpflanzung mit Baumarten, welche dem Klimawandel standhalten, auf dem Gelände an. Dies halten wir für unbedingt geboten, es wird auch die Wohn- und Aufenthaltsqualität erhöhen. Dabei ist es auch sinnvoll Platz für Grünanlagen als Ausgleich für entfernte Pflanzen zu planen. Der Ausgleich für den Natur- und Artenschutz wird überdies weitere Maßnahmen nötig machen.

Aufgrund dieser Punkte stoßen wir hier an die Grenzen einer höheren Nachverdichtung, welche aus Klima- und Naturschutzgründen und auch aus Baukostengründen bei einfacherer Geländelage anzustreben wäre.

Und deswegen sagen wir nochmals ganz deutliche, bei höheren Geschosshöhen, bei deutlich höheren Wohneinheiten und der Abkehr vom Mischgebiet werden wir bei künftigen Entscheidungen dagegen stimmen.

Eine geringe Einwohnerzahl als 124 je ha ist anzustreben.

Vielen Dank

Barbara Dortants | CDU Fraktion | *Es gilt das gesprochene Wort*