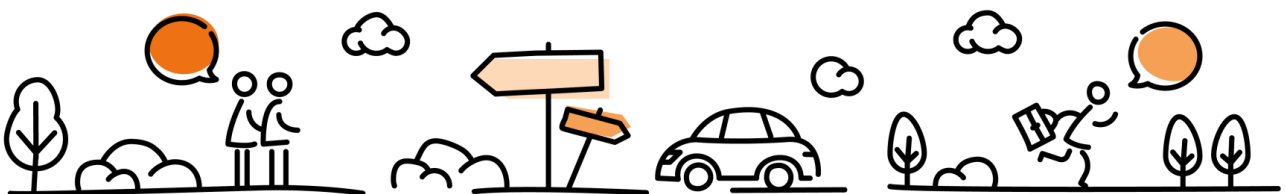


Gemeinde Vörstetten Beteiligung zum städtebaulichen Entwurf Krummacker

22. Juni 2022
Heinz-Ritter-Halle Vörstetten

Ergebnisdokumentation



Teilnehmende

—

Interessierte Gäste

49 Bürgerinnen und Bürger
9 Gemeinderäte

—

Begrüßung:

Bürgermeister Brügner

—

Verwaltung Fachexpert:innen:

Herr Koch, Bauamtsleiter
Frau Brandenburg
Herr Reichenbach
Frau Mörder

—

Moderation und Dokumentation suedlicht:

Dr. Angela Lühtrath
Eva Kimmig
Birthe Fischer

Inhalt

Ablauf der Veranstaltung	Seite 3
Einstiegs-Umfrage	Seite 3
Verständnisfragen zum Vortrag der Verwaltung	Seite 4
Ergebnisse der Themeninseln	Seite 6
▪ Bebauung, Bau- und Wohnformen	Seite 6
▪ Grün und Freiräume	Seite 8
▪ Verkehr und Infrastruktur	Seite 9
Ausblick	Seite 10
Anhang:	
▪ Plangebiet	Seite 11
▪ Fotos der Themeninseln	Seite 12

Ablauf der Veranstaltung

—

Begrüßung (Bürgermeister Brügner)

Einführung Moderation (suedlicht)

Impulsvortrag: Warum und was wird hier gebaut? Was ist gesetzt? Wo gibt es Spielraum? (Herr Reichenbach)

Verständnisfragen (Herr Koch, Frau Brandenburg, Herr Reichenbach)

Rundgang an Themeninseln – Teilnehmende hinterlassen Kommentare zu den Themen und diskutieren (moderiert) mit Verwaltung zu den Themen:

- Bebauung, Bau- und Wohnformen
- Grün und Freiräume
- Verkehr und Infrastruktur



Kurzer Blick auf die Kommentare (suedlicht und Verwaltung)

Fazit zum Abend: Stimmen aus dem Publikum (suedlicht)

Dank, weiteres Vorgehen und Abschluss (Bürgermeister Brügner)

Hinweis:

Die in der Veranstaltung gezeigte Präsentation findet sich auf der Internetseite der Gemeinde Vörstetten

[<https://www.voerstetten.de/eip/pages/oeffentliche-bekanntmachungen.php>]

Einstiegs-Umfrage

Wer ist heute dabei? (Meldungen mit Handzeichen)

Ich bin Vörstetter:in

ca. 56

Ich bin Nicht-Vörstetter:in

ca. 3

Ich bin direkte*r Anwohner:in

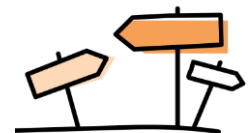
ca. 20

Ich suche Wohnraum

ca. 11

Ich bin aus dem Gemeinderat

9



Verständnisfragen zum Vortrag der Verwaltung

- Was passiert mit den Bäumen auf privatem Grün? Gibt es eine Bauschutzsatzung?
 - Im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten, d.h. bei Verlust muss nachgepflanzt werden.
- Wo sind Parkmöglichkeiten?
 - Es sind Garagen und Stellplätze bei den Doppelhäusern vorgesehen, Tiefgaragen bei Geschosswohnungsbau, und Parkbuchten an der Straße.
- 2,2 ha Grünfläche verschwinden - kann nicht mehr Grünfläche/Natur erhalten bleiben?
 - Auf der öffentlichen Fläche bleiben 4% erhalten, dazu kommen aber noch viele private Grünflächen.
- Wie kommt die Begrenzung des Gebiets am Landgasthof zustande?
 - Diese wurde 2019 gezogen, damals stand noch nicht fest, wo die Erschließungsstraße einmündet. Man wollte Möglichkeit für eine Kreuzung am Reutackerring offen halten, das ist nun aber nicht vorgesehen.
- Ist ein so großes Baugebiet gerechtfertigt, gibt es überhaupt das Interesse aus Vörstetten?
 - Es ist allgemein ein erheblicher Siedlungsdruck im Großraum Freiburg; insbesondere auch aus Vörstetten selbst. Die Größe des geplanten Gebiets passt zur Gemeindegröße – es ist ca. 40% kleiner als das Baugebiet Reutacker.
- Soll hier ein Flüchtlingsheim gebaut werden?
 - In Vörstetten muss eine Flüchtlingsunterkunft eingerichtet werden. Dafür sind eines der Gebäude am Nord-Westrand des Baugebiets sowie ein weiterer Standort in Vörstetten in der Diskussion und Abwägung.
- Kommt in die Sulzgasse zusätzlicher Autoverkehr durch das Baugebiet?
 - Die drei nördlichen Häuser sollen über die Sulzgasse erschlossen werden, alle anderen über die Erschließungsstraße.
 - Es liegt ein Verkehrsgutachten vor, das besagt, dass dies möglich ist.
- Wo wäre die Zufahrt bei Bebauung der jetzigen Gärtnerei?
 - Über die Sulzgasse
- Wo und wie viel öffentlicher Parkraum (z.B. für Besuch) ist vorgesehen?
 - Dies wird bei der weiteren Ausarbeitung und Detailplanung der Straßenplanung berücksichtigt. Dabei werden z.B. zusätzliche Stellplätze, Bauminseln etc. geplant.
 - Im Entwurf ist außerdem ein Platzhalter für fünf öffentliche Stellplätze bei der Grünfläche.



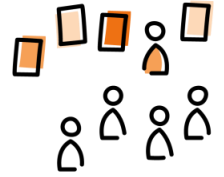
- Könnten junge Vörsstetter:innen bei der Vermarktung bevorzugt werden? Können dafür auch Grundstücke länger unbebaut gelassen werden?
 - Es gibt Vergabekriterien, nach denen entschieden wird, wer den Zuschlag bekommt. „Wohnt X Jahre in Vörsstetten“ geht nicht als alleiniges Kriterium, da es diskriminierend wäre. Die Kriterien werden durch den Gemeinderat festgelegt. Es können Punkte gesammelt werden z.B. für Kinder, ehrenamtliches Engagement, Arbeitsplatz in Vörsstetten. Die Kriterien müssen den europäischen Vergaberichtlinien entsprechen.
- Was weiß man über Elektro- und Mobilfunkmog im Gebiet?
 - Hier ist nichts bekannt, es wird sich mit Entwicklung des Gebiets nichts ändern, da keine neuen Standorte für Funkmasten o.ä. geplant sind.
- Das Grundstück im südöstlichen Eck ist eine private Biotopwiese mit seltenen Pflanzen und Wildgehölzen. Warum ist dieses Grundstück Teil des Entwurfs?
 - Es war damals als mögliche Erschließung mit aufgenommen, als noch nicht klar war, wie die neue Straße verlaufen soll. Hier ist jedoch nichts vorgesehen.
- Wann ist Baubeginn? Wird alles auf einmal umgesetzt? Werden Geschosswohnungen durch Bauträger umgesetzt?
 - ab 2024 wird voraussichtlich mit Bau begonnen
 - Über die Vergabe wird im weiteren Verfahren entschieden
- Sind die Abwasserkanäle ausreichend?
 - Die Prüfung, ob hier Maßnahmen nötig sind, erfolgt im nächsten Schritt
- Aus welchem Jahr ist das Verkehrsgutachten?
 - 2020
- Warum wird zunächst nur eine Seite bebaut?
 - Missverständnis. Eine abschnittsweise Aufsiedelung ist bisher nicht vorgesehen.



Ergebnisse der Themeninseln

Zu folgenden Themen wurde diskutiert:

- **Bebauung, Bau- und Wohnformen**
(Verwaltungsexperte: Herr Reichenbach, Moderation: Birthe Fischer)
- **Frei- und Grünflächen**
(Verwaltungsexpertin: Frau Brandenburg, Moderation: Dr. Angela Lühtrath)
- **Verkehr und Infrastruktur**
(Verwaltungsexperte: Herr Koch, Moderation: Eva Kimmig)



Zu jedem Feld gab es eine Pinnwand mit konkreten Fragen, zu denen die Teilnehmenden selbst Kommentare schreiben konnten. Außerdem gab es die Möglichkeit, mit den Experten der Verwaltung vertieft zu diskutieren, Nachfragen zu stellen und Anregungen zu geben. Die Diskussion wurde von je einer Moderatorin begleitet und die zentralen Ergebnisse wurden auf einer weiteren Pinnwand festgehalten.

Bebauung, Bau- und Wohnformen

— Diskussion mit Verwaltung

- Dachformen
 - Meinung: Satteldach → passt besser zum Ort
 - Frage: Welche Dachform ist für Doppelhäuser geplant? → Antwort d. Verwaltung: Derzeit Pultdach
- Solaranlagen
 - Ist die Installation von Photovoltaikanlagen auf leicht geneigten Dächern möglich? → Antwort d. Verwaltung: Ja
 - Sind Dachbegrünung und PV Anlagen miteinander vereinbar? → Antwort der Verwaltung: Ja
- Gebäudehöhen und -form
 - Viereckige Klötze/Formen werden kritisch gesehen
 - Dreistöckigkeit in Richtung Ortsteil (nicht in Richtung Ortsrand) ausrichten
 - Wie groß werden die Doppelhäuser? → 7,5x10 m Grundfläche, d.h. 75 m²
 - Dachgeschosse werden kritisch gesehen → Anmerkung d. Verwaltung: können ggf. im Bebauungsplan angepasst werden
 - Sind Attika-Geschosse notwendig? → Wird von Teilnehmern als zu hoch empfunden.
 - Geschossbauten in der Sulzgasse passen nicht → zu hoch mit Dachgeschoss
 - Bebauung wird im Ortseingang als zu hoch wahrgenommen
 - Effizienz/Wirtschaftlichkeit der Gebäude (steigern durch Größe) → Anregung eines Teilnehmers
- Einwohner*innendichte



- Warum 85 anstelle 75 Einwohner pro Hektar (EW/ha)? → 85 EW/ha entspricht 117,6m² pro Einwohner:in. Ermessensentscheidung
- Generelles
 - Menschen die Chance geben, aus großen Häusern in altersgerechte Wohnungen zu ziehen
 - Braucht es ein solches Wohngebiet? In Zukunft werden Eigenheime frei
 - Es ist Erbpacht (für Flächen) angedacht

— Freie Kommentierung

Welche Überlegungen aus dem Plan finde ich gut?

- Ich finde den Plan sehr gut! Bitte nicht von einzelnen wütenden Stimmen irritieren lassen 😊
- Einfamilienhäuser werden von Vörsstetter Familien nachgefragt

Welche Änderungsvorschläge haben Sie?

- 5 MFH prüfen, ob 3 Geschosse + Dachgeschoss zu hoch
- Pultdächer wirken klobig und passen nicht ins Ortsbild

Welche Wohnformen können Sie sich vorstellen? (z.B. Genossenschaften, Mehrgenerationenwohnen, ...)

- Vielfalt anbieten
- Altersgerechte Wohnungen → Einfamilienhäuser werden frei ← aber nicht zwingend für Vörsstetter Familien (direkter Kommentar)
- Mehr Einfamilienhäuser

Worauf soll bei der Bebauung geachtet werden? (z.B. Geschossigkeit, Dachform, ...)

- Flach- und Pultdächer
- Kostengünstig und zweckmäßig bauen
- Kompromiss zwischen möglichst viel und nicht zu viel
- Sattel und Walmdächer passen besser ins Ortsbild
- Keine Gebäude größer als 3 Geschosse – Keine Attika Geschosse!

Was soll im Hinblick auf Klimaschutz und -anpassung berücksichtigt werden?

- Dachbegrünung finde ich gut



Frei- und Grünflächen



— Diskussion mit Verwaltung

- Privates Grün:
 - Keine Steingärten erlauben
 - Werbung für naturnahe Gartengestaltung
- Spielplatz:
 - Spielplatz natürlich gestalten, z.B. mit Klettermöglichkeiten
 - Sinnvolle Einrichtung des Spielplatzes (kreativ/natürlich/Wasser?)
- Bäume:
 - Pro 200m² Grundstücksfläche 1 Baum pflanzen
 - Möglichst viele Bäume erhalten → Ökologie, Ästhetik
 - Neupflanzungen mit einheimische Gehölzen und Bäumen
 - Aufpassen, dass bei Tiefbauarbeiten die Wurzeln nicht gekappt werden
 - Ersatz für wegfallende Habitate schaffen
- Wasser:
 - Fließrichtung des Grundwassers/Tiefe des Grundwassers beachten
 - Befürchtung: die Infrastruktur genügt nicht für die Versorgung mit Wasser
 - Gewässerrandstreifen schaffen?
- Landwirtschaft:
 - Es gibt viele Tiere in der Nachbarschaft. Die Hinzuziehenden Menschen sollen das wissen und akzeptieren.
 - Landwirtschaftliche Gerüche und Geräusche ebenso
- Sonstiges:
 - Umweltgutachten durchführen (→ ist schon beauftragt).

Freie Kommentierung

Was soll in Bezug auf die Grün- und Freiflächen beachtet werden (z.B. Spielplatz, Straßenraum, private Grünflächen)?

- Bäume erhalten! Unbedingt!
- Ausgleichsflächen! Viele
- Je 200m² Grundstücksfläche einen Baum pflanzen
- Bestehende Landwirtschaft mit Tieren kann zu Beeinträchtigungen führen → das ist unbedingt und immer zu akzeptieren! (Bestandsschutz)

Welche Überlegungen aus dem Plan finden Sie gut?

- Grünflächen
- Baum-Satzung auch für Private
- Vielfalt

Welche Änderungswünsche haben Sie?

- /

Was soll im Hinblick auf Klimaschutz/Klimaanpassung berücksichtigt werden?

- Ausreichend Grün
- PKW weg von der Straße!

Verkehr und Infrastruktur



Diskussion mit Verwaltung

- Situation in der Sulzgasse
 - Zusätzliche Bebauung des Gärtnergeländes mit Erschließung über Sulzgasse wird sehr kritisch gesehen
 - Kinder brauchen sicheren Schulweg, Sulzgasse ohne Gehweg und eng
 - Sichere Querung Denzlinger Straße an Einmündung neuer Straße und westlich planen
 - Ausfahrt aus Sulzgasse ist unübersichtlich
 - Das bestehende Halteverbot in der Sulzgasse soll durchgesetzt und besser kontrolliert werden
 - Sichere Gehwege für Kinder und alte Menschen einrichten
 - Wunsch: Geschossbauten über neue Straße erschließen statt über Sulzgasse
- Vorschlag: Spielstraße in neuem Gebiet (Achtung, ggf. Parkplatzproblem)
- Vorschlag: Sulzgasse als Spielstraße
- Verkehrsgutachten
 - da es 2020 erstellt wurde sei es nicht aktuell genug. Wunsch: neues Verkehrsgutachten.
- Verzicht aufs Auto möglich machen
 - ÖPNV-Anbindung verbessern, generell und am Wochenende
- E-Mobilität, Ladesäulen: Leistungsfähigkeit des Netzes beachten (Bsp. Gundelfingen)
- Parkplätze
 - Nicht zu viele Parkplätze schaffen, damit Anwohner ihren eigenen Stellplatz nutzen
 - Vs.: 1,5 Stellplätze/ Wohneinheit sind zu wenig, dann sind die Straßen zugeparkt
 - Vorschlag: Sammelgarage? (wie Freiburg-Vauban)
- Verkehrslärm durch mehr Autos auch außerhalb des Gebiets → Vorschlag durchgängig Tempo 30 auf Denzlinger Straße
- Kapazität Kindergarten und Grundschule sind momentan schon an Grenze, hinzukommende Kinder mitdenken

Freie Kommentierung

Was soll in Bezug auf Verkehr und Infrastruktur beachtet werden (z.B. Car-Sharing, E-Ladesäulen, Parkplätze, ÖPNV-Anschluss, Nahversorgung...)?

- Schulweg → Querungshilfe an verschiedenen Stellen der Denzlinger Straße
- Sehr geringe Straßenbreite Sulzgasse
- Landwirtschaftlicher Verkehr
- Fahrräder
- Sulzgasse ist Zugang zu Feldflächen z.B. für Hundehalter → mehr Verkehr bedeutet keine Laufmöglichkeiten mehr
- Ziegen, Hunde, Igel, Katzen, ...
- Halte-/ Parkverbote durchsetzen!



- Kein Gehweg vorhanden → Kinder können nicht spielen
- Noch mehr Verkehr über Sulzgasse geht nicht! (zu eng jetzt schon!)
- Zone 30 in gesamter Denzlinger Straße
- Gebäude auf Gewächshaus und Verkehrsaufkommen berücksichtigen
- Wachstum der Gemeinde muss 1%/2% (?) sein (? Zu viele)



Welche Überlegungen aus dem Plan finden Sie gut?

- Ich finde den Plan gut

Welche Änderungsvorschläge haben Sie?

- 3 MFH an Sulzgasse nicht an Sulzgasse sondern auch an neue Straße anschließen
- Lärmbelastung an der Denzlinger Straße und Mehrbelastung beachten → mehr Autos bedeuten mehr Lärm → Durchgängig Tempo 30 in gesamter Denzlinger Straße
- Vor Baubeginn Kapazität der Kindergärten und Schulen beachten (bei 59 WE kommen wahrscheinlich mind. 59 Kinder dazu → wo sollen diese unterkommen)

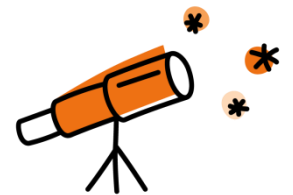
Was soll bei Verkehr und Infrastruktur im Hinblick auf Klimaschutz/-anpassung berücksichtigt werden?

- Erhalt von Bäumen, Grünflächen

Ausblick

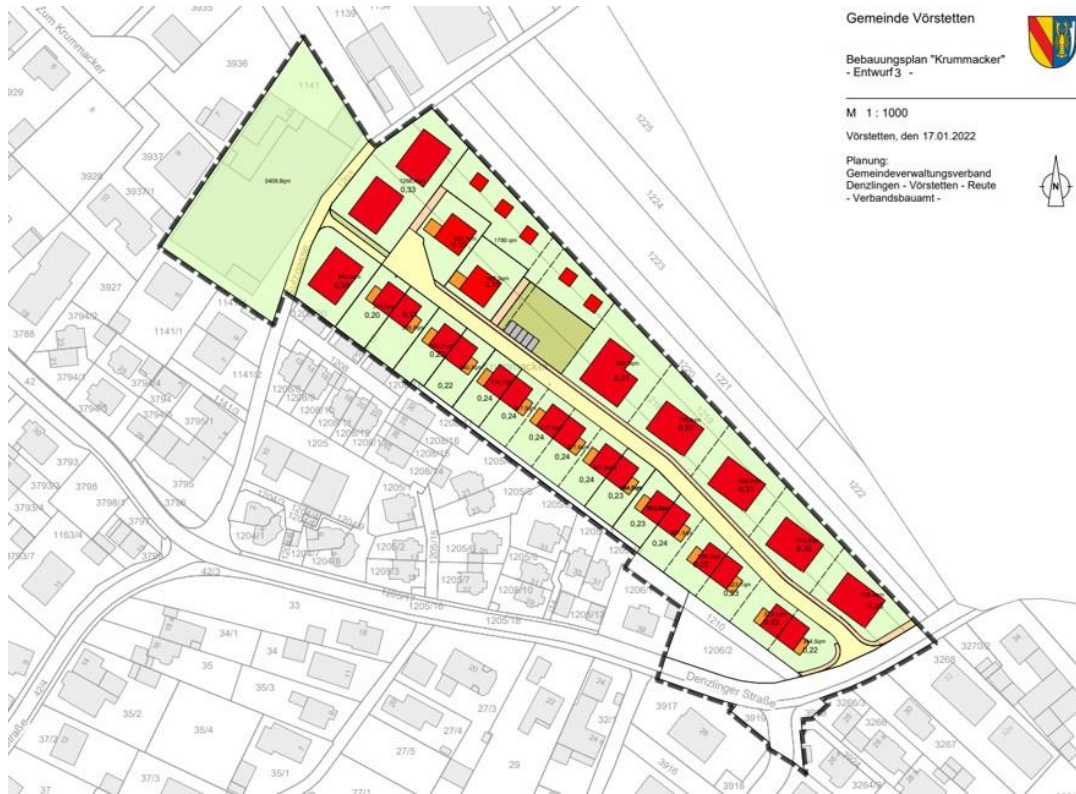
—

In den nächsten Schritten werden die Anregungen der Bürger:innen gesichtet und die Planung weiterentwickelt. Auf Basis des städtebaulichen Entwurfs wird dann ein Bebauungsplan von der Bauverwaltung erarbeitet und vom Vörsätter Gemeinderat beraten. Mit dem Bebauungsplanentwurf wird dann eine öffentliche Planauslegung durchgeführt, wo nochmals Stellungnahmen abgegeben werden können. Diese so genannte Offenlage ist für 2023 vorgesehen. Der endgültige Beschluss des Gemeinderats über den Bebauungsplan folgt im Anschluss an die Offenlage nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen. Der Baubeginn wird voraussichtlich nicht vor 2024 sein.



Anhang:

Plangebiet



Fotos der Themeninseln

BAU- & WOHNFORMEN

↳ Viereckige Klötze / Forme

↳ Dachgeschoss kann im B-Plan angepasst werden

Dreistöckigkeit in Richtung Ortssteil

Attika-Geschosse notwendig? ↳ zu hoch

Photovoltaik auf leicht geneigten Dächern möglich

Mehrfamilienhäuser mit / ohne Dachgeschoss

Dachform: Satteldach Passt besser zum Ort

EW/ha warum 85 anstelle 75?

85 EW/ha ≈ 120m² pro Einwohner

Wie groß werden Die Doppelhäuser?

Dachformen der Doppelhäuser? Derzeit Puttdach

Ermessensentscheidung der Verwaltung

Effizienz der Gebäude / Wirtschaftlichkeit Anregung eines Bürgers

Geschossbauten in Sutzgasse passen nicht ↳ zu hoch mit DG

Bebauung wird im Ortsanfang als zu hoch wahrgenommen.

Menschen die Chance geben aus großen Häusern in altersgerechte Wohnungen zu ziehen

Erbpacht angeht

Braucht es ein solches Wohngebiet? In Zukunft werden Eigenheime frei.

IHRE KOMMENTARE: BAU- & WOHNFORMEN

Welche Überlegungen aus dem Plan finden Sie gut?

Ich finde das Plan sehr gut! Bitte nicht von mir ablesen sondern Stimmen 11/11 lesen →
Einfamilienhäuser werden von Vorgesellter Familien nachgefragt

Welche Änderungsvorschläge haben Sie?

5 MZ prüfen ob 3 Geschosse + DG zu hoch
Puttdächer wirken kläglich und passen nicht ins Ortsbild

Welche Wohnformen können Sie sich vorstellen?
(z.B. Generationen, Mehrgenerationen,...)

Vielzahl anbieten
Altersgerechte Wohnungen
→ Einfamilienhäuser werden frei!
→ mehr Einfamilienhäuser
aber nicht zwingend für Vorgesellter Familien

Worauf soll bei der Bebauung geachtet werden? (z.B. Geschossigkeit, Dachform,...)

- Flach- u. Puttdächer
- hochgenügend u. zweckmäßigen Bau
- Kompromis zwischen möglichst viel und nicht zu viel
- Sattel oder Walmdächer passen besser ins Ortsbild

KEINE GEBÄUDE GRÖßER ALS 3 GESCHOSSE - KEIN ATTIKAGEOSCHOSSE

Was soll im Hinblick auf Klimaschutz & Anpassung berücksichtigt werden?

Dachbegrünung finde ich gut

GRÜN & FREIRÄUME

- keine Steingärten erlauben
- Pro 200m² Grundstücksfläche 1 Baum pflanzen
- Grate für langfaltende Habitate schaffen
- Umweltgutachten durchführen -> schon beauftragt
- Fließrichtung von Grundwasser / Tiefe d. Grundwasser
- Bekämpfung Infrastruktur genügt nicht / Versorgung mit Wasser
- Möglichst viele Bäume erhalten -> Oberlage, Ästhetik
- Aufpassen dass bei Tiefbau nicht die Baumwurzeln beschädigt werden
- Einheimische Gehölze & Bäume
- Es gibt viele Tiere in der Nachbarschaft. Die abziehenden sollen das Wasser + abziehen
- Landwirtschaftliche Grenzen + Grünzüge auch
- Gewässerandstreifen?
- Spielplatz natürlich gestalten, Netzmäßigkeiten
- sinvolle Einordnung (kreativ / natürlich / wasser...) des Spielplatzes
- Werbung für naturnahe Gartengestaltung

IHRE KOMMENTARE -> GRÜN & FREIRÄUME

Was soll in Bezug auf die G+F-Flächen beachtet werden (z.B. Spielplatz, Straßenvaum, priv. Grünflächen)?

Welche Überlegungen aus dem Plan finden Sie gut?

Bäume erhalten? Unbedingt!

Ausgleichsflächen? Viele

Je 200qm Grundstücksfläche
=> 1 Baum pflanzen

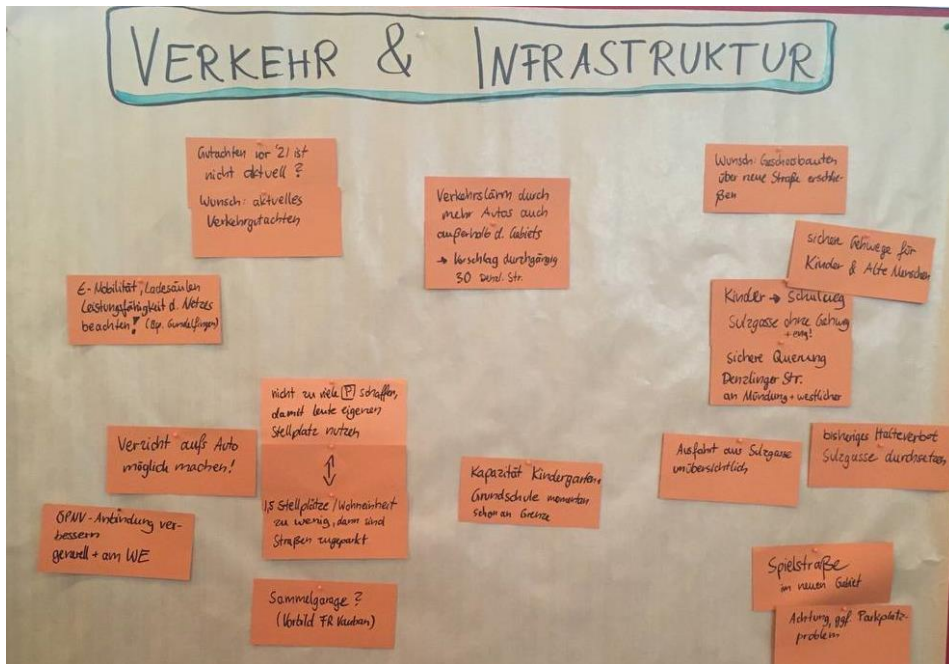
Bestehende ausreichende Landschaftsqualität mit Tieren kann zu Beeinträchtigungen führen
=> ist zu aktivieren? Unbedingt!
immer!
(Bestandsschutz)

Grünflächen
Baum-Satzung auch für Private
Vielfalt

Welche Änderungsvorschläge haben Sie?

Was soll bei diesem Thema im Hinblick auf Klimaschutz / Klimaanpassung berücksichtigt werden?

Ansrüchend früh
Platz weg von der Straße?



IHRE KOMMENTARE → VERKEHR & INFRASTRUKTUR

Was soll bei Verkehr u. Infrastruktur beachtet werden?
(z.B. Parkplätze, Car-Sharing, Nahversorgung, E-Ladesäulen, ÖPNV-Anschluss...)

- Schulweg → Querungshilfe an verschiedenen Stellen der Str.
- Sehr geringe Straßenbreite Sulzgasse
- Landwirtschaftlicher Verkehr Fahrräder
- Sulzgasse ist Zugang zu Feldflächen z.B. für Hundehaltung
- Ziegen, Hunde, Jodel, Katzen, ... → mehr Verkehr bedeutet keine Landmöglichkeit mehr
- Halte-/Parkverbote durchsetzen!
- Kein Gehweg vorhanden ⇒ Kinder ~~SO~~
- Noch mehr Verkehr über Sulzgasse geht nicht! (zu eng befahrt schon!!!)
- Zone 30 in gesamter Derzingerstraße
- Gebäude auf Gewächshaus + Verkehrsaufkommen berücksichtigen
- Wachstum der Gebäude um 10-20%? (zu viele)

Welche Überlegungen aus dem Plan finden Sie gut?

Ich finde den Plan gut

Welche Änderungsvorschläge haben Sie?

- 3 MZ an Sulzgasse nicht an Sulzgasse sondern auch an neue Straße anschließen
- Lärmbelastung an der Derzinger Str. + Mehrbelastung beachten
⇒ mehr Autos bedeutet mehr Lärm ⇒ Durchgängig Tempo 30 in gesamter Derzinger Str.
- vor Baubeginn Kapazität der Kindergärten + Schule beachten
bei 53 WE kommen wahrscheinlich mind 53 Kinder dazu → wo sollen diese unterkommen

Was soll bei Verkehr u. Infrastruktur im Hinblick auf Klimaschutz / -anpassung berücksichtigt werden?

Erhalt von Bäumen / Grünflächen