Sachgebiet: Umwelt-, Natur- und Klimaschutz

Vorlage Nr.: 2026/6623/1

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss	01.12.2026	öffentlich	Vorberatung

Antrag der SPD auf Umgestaltung des Platzes Ecke Tannenstraße/Kameterstraße/Prof.-Göttsberger-Straße

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 24.11.2025 stellte die SPD-Gemeinderatsfraktion folgenden Antrag:

„Die Verwaltung wird gebeten, Vorschläge zur Entsiegelung und Umgestaltung der Fläche im Kreuzungsbereich der Tannenstraße/Kameterstraße/Prof.-Götzberger-Straße zu erarbeiten.

Begründung:
Bei einer vor Kurzem durchgeführten Bürgerbefragung des SPD-Ortsvereins zum Thema "Entsiegeln – Begrünen - Mitgestalten" wurde mit großem Abstand an erster Stelle die platzartige Fläche im Kreuzungsbereich der Tannenstraße/Kameterstraße/Prof.-Götzberger-Straße genannt.
Die Umgestaltung wurde schon einmal in der PUA-Sitzung am 01.07.2014 behandelt und die SPD Fraktion hatte hierzu am 08.02.2017 einen Antrag gestellt (s. Anhang). Es ist aber bisher keine abschließende Bearbeitung der Thematik erfolgt.
Durch die Entsiegelung und Umgestaltung der großen Fläche sollen als effektive Maßnahmen zur Klimaanpassung eine Verbesserung der Versickerungsfähigkeit geschaffen und durch mehr Begrünung eine Hitzereduzierung erreicht werden. Darüber hinaus ist die Verkehrsführung zu verbessern."

Der Antrag wurde in der Sitzung vom Gemeinderat am 15.12.2025 formal angenommen.

Prüfung:

Die Prüfung erfolgte durch das Sachgebiet Umwelt-, Natur- und Klimaschutz unter Einbeziehung der örtlichen Verkehrsbehörde und des Sachgebiets Tiefbau.

Die Prüfungsergebnisse im Einzelnen:

1. SG Umwelt-, Natur- und Klimaschutz

Das Ergebnis der Überprüfung ist, dass in diesem Bereich eine großflächige Entsiegelung möglich ist. Die maximal mögliche Fläche umfasst rund 600 m², die minimale Fläche unter Beibehaltung aller Durchfahrten rund 400 m².

Sachgebiet: Umwelt-, Natur- und Klimaschutz

Bereits in der Minimalvariante der Entsiegelung eignet sich die Fläche für die Anlage eines sogenannten Pikoparks (kleine Parkflächen mit durchschnittlich 500 m²). Neben der Pflanzung von mindestens 3-4 Bäumen können bis zu 10 Großsträucher untergebracht, die verbleibende Fläche mit einer Blumenwiese angesät sowie Bänke aufgestellt werden. Zur visuellen Verdeutlichung dienen Anlage 2 und 3.

Die gartenlandschaftsbaulichen Kosten (Erdarbeiten, Pflanzen und Saatgut, Parkmöbel und Arbeitszeiten) werden auf ca. 45.000,- € (kleine Lösung 400 m²) und 60.000,- € (große Lösung 600 m²) netto, d.h. rund 54.000,- € bzw. 71.000,- € brutto. Jeweils zzgl. des üblichen Ansatzes von 10 % für Unvorhergesehenes geschätzt.

Für die Anlage eines Pikoparks können über das KfW-Programm „Natürlicher Klimaschutz in Kommunen“ Fördergelder beantragt werden. Die Fördermöglichkeiten umfassen die Entsiegelung inklusive Entsorgung, die Anlage des Parks sowie die Entwicklungspflege mit einer Laufzeit von bis zu 36 Monaten. Die Förderhöhe beträgt 20 % bis 50 % der förderfähigen Kosten. Zur Sicherstellung der Fördervorgaben (u.a. unversiegelte Fläche von mind. 80 %, Baumüberschirmungsgrad von 50 %, Barrierefreiheit) empfiehlt das Sachgebiet Umwelt-, Natur- und Klimaschutz die Hinzuziehung eines Naturgarten-Fachplaners mit Referenzen von Entsiegelungsprojekten im öffentlichen Verkehrsraum. Eine Kostenschätzung für die Planungsleistung wird zur Sitzung nachgereicht.

Alternativ bestehen vrsl. ab 2028 auch Fördermöglichkeiten für die Entsiegelung und Anlage einer öffentlichen Grünfläche (60% der Gesamtkosten für die Umgestaltung) über das Programm Lebendige Zentren der Städtebauförderung.

Die Verwaltung empfiehlt im Rahmen des Klimaanpassungskonzeptes die Entsiegelung der Fläche.
Es entstehen mikroklimatische Kühlungseffekte für die angrenzende Wohnbebauung durch Beschattung, Versickerungsflächen, und Erhöhung der Verdunstung. Zusätzlich kann die Fläche für den Starkregenrückhalt genutzt werden. Auch kommt es zu einer optischen Aufwertung des Wohnquartiers durch Schaffung einer öffentlichen Grünfläche als zusätzlichem Aufenthaltsraum sowie der ökologischen Aufwertung der Fläche.

2. SG Örtliche Straßenverkehrsbehörde

Im betroffenen Bereich der Tannenstraße/Prof.-Götzberger-Straße ist flächendeckend die Zonengeschwindigkeit 30 km/h angeordnet. Es handelt sich hier um eine reine Anwohnerstraße; größerer Durchgangsverkehr ist nicht zu verzeichnen.

Die zu entsiegelnde Fläche stellt aus Sicht des Verkehrswesens eine in dieser Breite nicht benötigte Fahrbahn dar, die aufgrund des geringen Fahrzeugaufkommens sinnvoll verkleinert/entsiegelt werden kann, um hier mehr Aufenthaltsqualität und eine eindeutigere Führung des Verkehrs zu schaffen. Mit der Planung einer Grünfläche wird nicht nur dem Klimaanpassungskonzept genüge getan, sondern es werden zusätzlich geschwindigkeitsdämpfende Effekte erzielt.

Der westliche Arm der Prof.-Götzberger-Straße dient einzig der Erschließung der dort liegenden Anwesen,

Sachgebiet: Umwelt-, Natur- und Klimaschutz
die sowohl über die Tannenstraße, als auch über die Hohenbrunner Straße angefahren werden können. Die Schaffung einer Sackgasse im Bereich des Arms stellt somit aus Sicht des Ordnungsamtes keine Behinderung des fließenden Verkehrs dar, da die Erschließung gleichwertig über die Hohenbrunner Straße erfolgen kann.

Die Durchführung einer Verkehrsplanung ist in diesem Bereich aus Sicht des Ordnungsamts nicht notwendig, dennoch sind sowohl Rettungsdienste, Feuerwehren und die Anwohner vor Planung der Maßnahme zu hören.

3. SG Tiefbau

Für eine erfolgreiche Entsiegelung der Fläche des künftigen Pikoparks müssen die Asphaltdeckschicht und der Unterbau vollständig abgetragen, der verdichtete Untergrund im Bereich der geplanten Grünflächen tiefgründig gelockert und anschließend wieder mit einer ausreichend dicken Schicht Oberboden aufgefüllt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die vorhandenen Sparten nicht oder möglichst wenig überbaut werden. Bei der vorgelegten Planungsskizze des Umweltamtes ist dies in beiden Varianten gegeben; es entsteht ein kleiner Kreuzungsbereich, der von Seiten des Tiefbaus als unkritisch beurteilt wird. Trotzdem sind vor Ausführung der Arbeiten Spartenabfragen zu machen und die Spartenträger zu informieren.

Bei der Neuanlage des Pikoparks ist darauf zu achten, dass die Sparten nicht mit Sträuchern oder gar Bäumen überpflanzt werden. Speziell bei den Bäumen ist auf ausreichend Abstand zu den Sparten zu achten bzw. ggf. eine Wurzelschutzfolie einzubauen.

Der Asphalt sowie der Unterbau sind zu entsorgen, wobei derzeit davon ausgegangen werden kann, dass dieser unbelastet ist und über das übliche Bauschutt-Recycling entsorgt werden kann.

Entlang der Kameterstraße, also im Westen des Pikoparks, muss der Gehweg um rund 40 m ergänzt werden, um für die Fußgänger eine sichere Verkehrsführung zu gewährleisten. Die Entwässerung der Kameterstraße muss mit Straßeneinläufen parkseitig entlang des neuen Gehwegs ertüchtigt werden.

Ohne eine Lichtberechnung durchgeführt zu haben, lediglich aus der Erfahrung, ist davon auszugehen, dass mindestens 2-3 Leuchten im geplanten Park sowie ggf. noch weitere zwei Leuchten im Verlauf des neuen Gehwegs zu errichten sind. Der Tiefbau empfiehlt hier das Aufstellen von Solarleuchten. Dadurch wird ein aufwändiges Verlegen neuer Stromkabel eingespart.

Um die Flächen, wie oben beschrieben, zu entsiegeln, die Gehbahn zu verlängern, die Entwässerung zu ertüchtigen und Solarleuchten aufzustellen ist grob mit folgenden Kosten zu rechnen:

Kostengruppe 200 Herrichten und Erschließung (Ertüchtigung der Entwässerung)
- Zwischensumme KG 200: 625 €/m netto

Kostengruppe 510 Geländeflächen (Rückbau und Entsiegelung + Erdarbeiten, inkl. Entsorgung Bauschutt)
- Zwischensumme KG 510: 65 €/m² netto

Kostengruppe 520 Befestigte Flächen in Außenanlagen (Gehwegverlängerung)
- Zwischensumme KG 520: 210 €/lfm. netto

Sachgebiet: Umwelt-, Natur- und Klimaschutz

Kostengruppe 540 Technische Anlagen in Außenanlagen (Beleuchtung)

- Zwischensumme KG 540: 5.100 € netto je Leuchte, 5 Leuchten

Im Endeffekt sind mit grob geschätzten Kosten von Seiten des Tiefbaus in Höhe von 102.000 € brutto für die kleine Lösung (400 m²) und von 117.000 € brutto für die große Lösung (600 m²). Jeweils zzgl. des üblichen Ansatzes von 10 % für Unvorhergesehenes.

Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 12.10.2026 - abweichend vom ursprünglichen Beschlussvorschlag der Verwaltung (Vorlagen-Nr. 2026/6623) - folgenden Beschluss gefasst:

1. Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird gebeten, als weitere Alternative zu prüfen, ob und unter welchen Umständen auf der Verkehrsfläche neuer Bauraum geschaffen werden kann.
3. Das Ergebnis ist in einer der nächsten Sitzungen des Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschusses vorzustellen.

Dazu hat das SG 44 weitere/ergänzende Stellungnahmen der Sachgebiete Bauverwaltung, Tiefbau und Hochbau eingeholt:

zu 3. SG Tiefbau:
Ergänzend sind das Vorgehen und zur groben Orientierung die Richtwerte für die Verlegung eines Kanals und anderer Sparten als Anlage 5 beigefügt.

In Rücksprache mit dem SG Tiefbau sind bei einer Wohnbebauung für die Verlegung der Sparten zwischen rund 50.000.- € und bis zu 125.000.- € zzgl. Anschluss- und Planungskosten sowie Genehmigungsgebühren zu erwarten.

4. SG Bauverwaltung
Prüfung Variante 1: Beibehaltung der Durchfahrt von der Prof.-Göttsberger-Straße zur Kameter-/Tannenstraße und Schaffung von neuem Bauraum auf der verbleibenden Verkehrsfläche:
Bei Beibehaltung der Durchfahrt entsteht ein Baufeld, welches nicht bebaut werden kann, wenn die ortsüblichen Vorgärten beibehalten werden sollen. Siehe hierzu Anlage 6: Baufeld mit Straßenerhalt.

Prüfung Variante 2: Auflösung der Durchfahrtsmöglichkeit von der Prof.-Göttsberger-Straße zur Kameter-/Tannenstraße (Sackgassenlösung) und Schaffung von neuem Bauraum auf der verbleibenden Verkehrsfläche:
Bei Auflösung der Durchfahrtsmöglichkeit würde sich eine bebaubare Fläche ergeben, welche mit Beibehaltung der ortsüblichen Vorgärten vrsl. ein Doppelhaus ermöglichen könnte. Siehe hierzu Anlage 7: Baufeld mit Sackgasse. Eine vertiefte Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kubatur müsste über das SG Hochbau vorgenommen werden, da hier -trotz der zahlreichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 82- sehr viel Spielraum erhalten bleibt. Im Bereich des Grundstücks liegen diverse Sparten, die nicht überbaut

Sachgebiet: Umwelt-, Natur- und Klimaschutz

werden dürfen. Eine Verlegung der Sparten wäre für eine Bebauung notwendig, ob diese dann noch annähernd wirtschaftlich oder finanzierbar ist, ist in Frage zu stellen. Ein Geschosswohnungsbau mit bezahlbarem Wohnraum wird jedoch auf Grund den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht umsetzbar sein, dafür ist zu wenig Baurecht möglich. Die Entsiegelung und Begrünung des Kreuzungsbereichs ist zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Kühlungswirkung für das Quartier empfehlenswerter.

5. SG Hochbau

Die vorliegenden Informationen lassen eine vertiefte Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kubatur nicht zu. Unter Berücksichtigung der, durch die Bauverwaltung, definierten Grundstückslinien ist eine mögliche Flächennutzung als Doppelhaus möglich, siehe Anlage 8: Grundstücksfläche Doppelhaus.
In Rücksprache mit dem SG Hochbau kann für eine Wohnbebauung von etwa 150m² möglicher Grundfläche für ein ausgegangen werden. Der Grundstückswert liegt bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwert für die maximale Entsiegelungsfläche bei rund 1,1 Mio Euro. Die möglichen Baukosten lassen sich auf Grund fehlender Angaben zum gewünschten Standard, der Energieeffizienz und einer möglichen Unterkellerung sowie weiteren Faktoren kaum abschätzen.

Fazit
Nach Prüfung der möglichen Nutzungsvarianten für die betroffene Fläche empfehlen die beteiligten Sachgebiete eine Entsiegelung der Fläche und Anlage einer multifunktionalen öffentlichen Grünanlage mit Aufenthalts- und Spiel-/Sportbereichen zur Erhöhung Wohnqualität im Quartier sowie als Versickerungsfläche im Starkregenfall und im Sinne des Schwammstadtprinzips.

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2026/6623 abrufbar):

- Anlage 1: Antrag der SPD-Gemeinderatsfraktion vom 24.11.2025
- Anlage 2: Betroffene Fläche Luftbild
- Anlage 3: Maximale Entsiegelungsfläche
- Anlage 4: Minimale Entsiegelungsfläche
- Anlage 5: Vorgehen und Richtwertkosten zur Kanalverlegung
- Anlage 6: Baufeld mit Straßenerhalt
- Anlage 7: Baufeld mit Sackgasse
- Anlage 8: Grundstücksfläche Doppelhaus

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag der Verwaltung zur Kenntnis.

2. A. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Einbeziehung der Rettungsdienste, Feuerwehren und der Anwohner und unter Hinzuziehung eines Naturgarten-Fachplaners ein detailliertes Durchführungskonzept für die **maximale/ minimale** Entsiegelungsfläche zur erstellen.

   Oder

Sachgebiet: Umwelt-, Natur- und Klimaschutz

B. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Einbeziehung der Rettungsdienste, Feuerwehren und der Anwohner und unter Hinzuziehung eines Fachplaners ein detailliertes Durchführungskonzept für eine Wohnbebauung auf der **maximalen** Entsiegelungsfläche zur erstellen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Konzept in einer der nächsten Sitzungen des Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschusses zur Beratung und Beschlussfassung vorzustellen sowie entsprechende Haushaltsmittel im Haushaltsplan 2027 ff einzuplanen.