

**Niederschrift**

**über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch Informationsveranstaltung nach § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Erweiterung Ortszentrum – Rück II“**

**am 08.12.2016 um 18.00 Uhr  
im Kurhaus der Gemeinde Waldbronn**

Teilnehmer: Herr Bürgermeister Masino  
Herr Irion  
Herr Zimmermann, Firma GSL  
Herr Gerhardt, Büro Gerhardt  
Herr Schneider, Büro Gerhardt  
Herr Finke, Büro Finke  
Herr Stüber, Büro Beck  
Herr Leutze, Büro Leutze  
Frau Austen als Schriftführerin  
192 Bürger gemäß anliegender Teilnehmerliste

Bürgermeister Masino begrüßt die Anwesenden und übergibt das Wort an Herrn Gerhardt.

Herr Gerhardt ist überrascht über die Anzahl der Anwesenden, eine solche Resonanz sei sehr selten. Er erklärt, dass Waldbronn mit seiner Nähe zu Karlsruhe einen großen Vorteil habe, sich hierdurch aber auch der Druck auf Wohnraumnachfrage ergebe. Waldbronn sei gerade auch als Kurort sehr gefragt, diese Nachfrage spiegele sich im Bedarf nach Wohnraum wieder. Er lobt, dass der Gemeinderat sich in Sachen Planung Rück II auch mit Details beschäftige. Vom Stand des Verfahrens sei man noch am Anfang, allerdings sei dieser Anfang schon durch umfängliche Gutachten untermauert. Er informiert die Anwesenden darüber, dass der Gemeinderat bei der Planung für das Neubaugebiet drei wichtige Aspekte beachte: man sehe das Gebiet aus Sicht der zukünftigen Nutzer um z.B. den Bedarf an Doppelhaushälften, Reihenhäusern etc. zu ermitteln; aus Sicht der Betroffenen, die bereits um das Gebiet herum wohnen, also aus Sicht der Nachbarschaft und man müsse der Verpflichtung der Gemeinde nachkommen, sorgsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen. Er übergibt das Wort an seinen Mitarbeiter Herrn Schneider.

Herr Schneider zeigt die beiliegende Präsentation ab der Folie „Erschließungskonzept“ und erläutert die Pläne.

Bürgermeister Masino gibt nach Herrn Schneiders Vortrag die Fragerunde frei.

Oswald Fischer findet die Gemeinde Waldbronn sehr schön und möchte altersbedingt in Richtung seiner Tochter ziehen, die bereits in Waldbronn wohnt. Ihn interessiert, ob man in den drei und vierstöckigen Gebäuden Aufzüge einplane und ob es in jedem dieser größeren Gebäude auch eine Tiefgarage gebe.

Bürgermeister Masino erklärt, dass man bei den Mehrfamilienhäusern eine Tiefgarage benötige, um den Bedarf an Stellplätzen abzudecken. Er stellt klar, dass diese Gebäude barrierefrei gebaut werden

müssen und daher in jedem dieser Mehrfamilienhäuser ein Aufzug eingebaut werde, der von der Tiefgarage bis in die Wohnebenen reiche.

Ralf Schmeckenbecher hat Bedenken, wie bei 350 neuen Wohneinheiten und somit ca. 700 zusätzlichen Autos die Verkehrsanbindung aussehe. Es gebe bereits Probleme in der Stuttgarter Straße. Er möchte wissen, wie die Vorbereitungen hierzu aussehen.

Bürgermeister Masino weist darauf hin, dass man mit der Nähe zur Autobahn gut aufgestellt sei, es gebe somit kurze Wege aus dem Ort. Er vermutet, dass die Personen die aus dem Gebiet Rück II in Richtung Ettlingen möchten, eher über die Talstraße fahren als durch Reichenbach.

Ralf Schmeckenbecher merkt nochmals an, dass es in Reichenbach bereits Probleme durch die parkenden Autos gebe.

Bürgermeister Masino setzt auf den ÖPNV. Durch einen engeren Takt und die Haltestelle direkt an der Talstraße habe er die Hoffnung und den Wunsch, dass die zukünftigen Bewohner von Rück II eher auf die öffentlichen Verkehrsmittel umsteigen.

Ralf Schmeckenbecher weist scherzhaft darauf hin, dass dies der Fall sein könnte, wenn der ÖPNV wieder pünktlicher fahre.

Angelika Mai findet das Gebiet planerisch sehr schön, empfindet es jedoch als kontraproduktiv, wenn der ganze Verkehr des Gebiets durch den Grünzug fahre.

Herr Gerhardt merkt an, dass es einfacher sei über den Kreisel aus dem Ort zu gelangen. Mit dem Baugebiet Rück II könne man jedoch nicht alle umliegenden und bereits bestehenden Probleme lösen. Gebietsintern sei es sinnvoll, mit drei Anbindungen zu planen durch die jede Schleife ihre eigene Zufahrt erhalte. Generell sei es immer besser, wenn ein Gebiet mehrere „Ventile“ habe, um den Verkehr abfließen zu lassen. Man habe bewusst mit Versatz gearbeitet, damit der Verkehr langsamer fließe. Man wolle den Verkehr durch Gestaltung (z.B. auch einen anderen Bodenbelag) und nicht durch Schilder dazu bewegen, langsamer zu fahren um so eine angenehme Situation sowohl für starke (wie z. B. Autos) als auch für schwache Verkehrsteilnehmer wie Fußgänger und Radfahrer zu schaffen. Ein wichtiges Element sei hier auch der Panoramaweg, um unter anderem auch die bereits im südlichen Wohngebiet bestehenden Spielplätze mit einzubinden.

Bernd Bertsch möchte wissen, ob im Gebiet selbst weitere Spielplätze geplant seien. Ihn interessiert auch wie hoch die Geschossbauten werden sollen. Er finde diese markanten Punkte an den Ortseingängen nicht gut, aber das sei eben typisch Waldbronn.

Herr Gerhardt erklärt, dass laut LBO bei den Geschossbauten eigene Spielflächen auf den Grundstücken nachzuweisen seien. Es seien darüber hinaus mehrere Spielplätze geplant wie zum Beispiel in der Hauptgrünzone oder auch in dem Grünstreifen, der das Gebiet im Osten einfasst. Durch die Höhenentwicklung des Gebiets sei es sinnvoll im nordöstlichen Bereich ein Hotel mit fünf Geschossen plus Penthaus anzusiedeln. Die Bauten auf dem südlich davon liegenden Grundstück für „Sonderwohnen“ habe man mit drei, vier und fünf Geschossen angesetzt.

Herr Ille berichtet aus eigener Erfahrung, dass es im Ort bereits Probleme mit der Entwässerung gebe. Unter anderem sei die Bahnhofstraße bereits mehrfach unter Wasser gestanden. Er fragt nach, ob die Leitungen auf diese zusätzliche Bebauung ausgelegt seien.

Herr Leutze teilt mit, dass für das Gebiet Rück II wie auch bereits für das Gebiet Rück I im Bereich entlang der Talstraße unterirdische Regenwasserrückhaltebecken gebaut würden, die das Regenwasser dann verzögert an die Kanalisation abgeben um diese nicht zu überlasten.

Herr Bertsch möchte wissen, ob die fünf Geschosse so vom Gemeinderat gewollt seien.

Bürgermeister Masino bejaht dies.

Herr Schneider ergänzt, dass das Hotel nur die Fortführung der Höhenentwicklung entlang der Talstraße sei.

Herr Bertsch merkt an, dass das Gebiet Richtung Osten steige und somit am höchsten Punkt das höchste Gebäude entstehe. Er empfinde dies als nicht schön.

Herr Gerhard entgegnet, dass man dies auch genau umgekehrt sehen könne. Genau dieser Punkt verdiene ein Gebäude mit dieser Höhe. Durch den geplanten Kreisel gebe es hier sehr viel Umfläche, ein Gebäude dieser Höhe würde man beispielsweise im Bereich Richtung Rück I nicht einplanen.

Herr Bertsch ist trotzdem der Meinung, dass ein Geschoss weniger sich verträglicher in die Umgebung einfüge.

Herr Hüser will wissen, warum man die Kleinteiligkeit bei der Planung so stur durchgezogen habe. Er verstehe nicht, warum in Deutschland jeder seinen eigenen Bereich haben müsse, am besten noch mit Gartenzaun darum.

Herr Gerhardt weist darauf hin, dass im Bereich der Kettenhäuser die Bebauung verdichteter sei. Ob und wie Menschen jedoch zusammen leben und wohnen wollen, sei nicht abhängig von der Bebauung.

Michael Bauer fragt, warum man überhaupt neue Baugebiete ausweisen müsse. Das Leitbild habe sich ausdrücklich für Grünflächen ausgesprochen. Er zweifelt daran, dass Waldbronn sich das Gebiet leisten könne. Er möchte wissen, warum man unbedingt ein Hotel brauche. Das erstellte Gutachten habe doch eindeutig ergeben, dass kein Bedarf an einem Hotel bestehe. Im Gegenteil, die bestehenden Hotels seien nicht ausgelastet. Er verstehe nicht, warum man hier so offensichtlich das erstellte Leitbild ignoriere.

Herr Gerhardt erklärt, dass generell Innenentwicklung vor Außenentwicklung gewünscht sei. Dies schließe aber die Aufgabe der Gemeinde, Wohnraumangebot zu schaffen, nicht aus. Die Außenentwicklung müsse verantwortungsvoll gestaltet werden, die Nachfrage an Wohnraum bestehe.

Michael Bauer weist darauf hin, dass man laut BauGB in den Neubaugebieten Sozialwohnungen für Flüchtlinge errichten müsse. Er möchte wissen, wo diese im Gebiet Rück II geplant seien.

Herr Gerhardt stellt klar, dass das BauGB nicht zwingend vorschreibe, dass in Neubaugebieten für Flüchtlinge gebaut werden müsse. Das Gebiet solle einem Publikum mit gemischtem Geldbeutel zur Verfügung stehen, natürlich seien auch Wohnungen für Flüchtlinge denkbar, jedoch sei man in der Planung noch nicht so weit, da es sich bisher lediglich um einen städtebaulichen Vorentwurf handle.

Günther Krebs gefällt die Bebauung besser als vorher gedacht, er habe jedoch Bedenken wie er bei der Zunahme des Verkehrs als Fußgänger noch die Talstraße überqueren könne.

Bürgermeister Masino teilt mit, dass man in der Talstraße einen weiteren Fahrbahnteiler wie auf Höhe des Blumengeschäftes „Stilmanufaktur“ errichte und die Talstraße bis zum Kreisel an der Stuttgarter Straße als 30-er Zone beschildern werde. Er sehe daher kein Problem, dass die Straße von Fußgängern nicht mehr gequert werden könne.

Dr. Frank Haug ist selbst Allgemeinmediziner in Waldbronn und möchte wissen wie man die medizinische Versorgung der ca. 800-850 Neubürger sicherstellen werde. Er berichtet, dass immer mehr Arztpraxen schließen und die noch vorhandenen Ärzte bereits am Limit seien.

Bürgermeister Masino möchte sich darum bemühen, neue Ärzte nach Waldbronn zu bekommen. Er merkt an, dass dies jedoch ein kreisweites Problem sei und nicht nur Waldbronn damit zu kämpfen habe. Er sehe hier noch vieles als im Fluss an, man könne sich z.B. auch ein Ärztehaus oder ähnliches vorstellen.

Herr Lechner schaltet sich ein und klärt die Anwesenden darüber auf, dass das Gutachten zwar keinen Bedarf an zwei weiteren Hotels festgestellt habe. Es sei jedoch festgestellt worden, dass auf jeden Fall Bedarf für ein weiteres Hotel in Waldbronn bestehe.

Ein Bürger ist besorgt, ob die Einkaufsmöglichkeiten bei so vielen zusätzlichen Personen ausreichen würden. Ihm seien Zustände aus umliegenden Gemeinden bekannt, bei denen die arbeitende Bevölkerung nach Feierabend in den Supermärkten vor leeren Regalen stehe, weil die Versorgung nicht ausreichend gegeben sei.

Herr Gerhardt teilt mit, dass ein typischer Vollsortimenter im Gebiet Rück II flächentechnisch nicht angesiedelt werden könne, allerdings sei eine kleinteilige Versorgung in den Erdgeschossflächen der Blöcke entlang der Talstraße möglich.

Herr Irion verweist auf die Erweiterung und den Neubau der Firma Aldi die in Planung sei. Hier sei zusätzliche Verkaufsfläche, z.B. für einen Bio-Markt, möglich.

Rafael Haug ist bekannt, dass ein Hotel eine Auslastung von 60 % benötige um sich wirtschaftlich zu tragen. Man müsse also von bisher 22.000 Übernachtungen auf 38.000 Übernachtungen kommen. Er könne sich nicht vorstellen, wie das gelingen soll.

Herr Irion berichtet, dass das Hotelgrundstück zum gegebenen Zeitpunkt ausgeschrieben werde. Es hätten sich jedoch bereits jetzt drei Interessenten bei der Gemeinde gemeldet, die sich auf dieses Grundstück bewerben wollen. Die Gemeinde selbst investiere nicht in ein Hotel.

Rafael Haug ist der Meinung, dass das Hotel nicht bereits nach sechs Monaten leer stehen solle.

Herr Irion versichert, dass die Gemeinde auch kein Interesse an einer Bauruine habe.

Rainer Vogel greift die Fragen von Michael Bauer auf. Er möchte wissen, warum die Gemeinde das Gebiet überhaupt brauche und ob man sich das Gebiet leisten könne. Wir hätten jetzt schon ein schönes Waldbronn. Er zweifelt an, ob Waldbronn durch die Neubauten schöner werde.

Herr Irion erklärt, dass der Druck von der Bundes- und der Landesregierung herrühre. Auch dort gehe man davon aus, dass bundesweit neue Wohnungen gebraucht werden. Bei dieser Informationsveranstaltung könne man aber nicht über die Bedarfsschätzungen der Bundes- oder Landesregierung diskutieren.

Der Gemeinderat und Bürgermeister Masino seien sich einig, dass die Gemeinde Waldbronn aber hierzu ihren –wenn auch noch so kleinen- Beitrag leisten sollte. Es handle sich hierbei um eine politische Entscheidung des Gemeinderates. Man könne alternativ auch einen Zaun um Waldbronn ziehen nach dem Motto „Waldbronn den Waldbronnern“. Dabei würde aber übersehen, dass auch ein erheblicher Bedarf an Wohnraum für Waldbronner Bürger bestehe.

Rainer Vogel interessiert, ob man die Bürger dann überhaupt noch beteiligen werde, oder ob man dann einfach beschließe, dass das Gebiet so bebaut werde.

Herr Irion erläutert, dass man sich noch in der Vorstufe der Ausarbeitung befinde. Sicher sei jedoch, dass das Gebiet Rück II als Neubaugebiet benötigt werde. Es handle sich auch um eine soziale Verpflichtung der Gemeinde, dass man Wohnbaugelände zur Schaffung von Wohnraum zur Verfügung stelle. Hierzu werde man als Ausschreibungskriterium für die Geschossbauten z.B. eine Bindung auf 2/3 der ortsüblichen Miete aufnehmen.

Marc Göllner befürchtet, dass eine Art Tunnel zum Ortszentrum entstehe, wenn der Aldi - Markt vergrößert bzw. der Neubau zu groß gebaut werde.

Herr Irion erläutert, dass es sich hier um einen Verkehrsschwerpunkt handle, man werde in diesem Bereich ausreichend Straßenraum und Freifläche einplanen um ein angenehmes Wohnumfeld zu schaffen und die Wohnqualität zu erhalten.

Horst Fortner möchte wissen, wie der weitere Zeitplan aussehe und bis wann die Gemeinde ihre Bauplätze verkaufe.

Herr Irion berichtet, dass der für das Bebauungsplanverfahren benötigte Artenschutz, welcher über einen Zeitraum von 12 Monaten untersucht werden müsse, zwischenzeitlich vorliege. Die Ausgleichsmaßnahmen seien in Arbeit, von daher sei man in diesem Verfahren bereits recht weit. Er erläutert die weitere Vorgehensweise für das Bebauungsplanverfahren. Das Problem liege im Moment bei der Bodenordnung. Es seien fast alle Alteigentümer einverstanden, diese haben sich ihre Bauplätze größtenteils bereits ausgesucht. Man habe Probleme mit einer Erbgemeinschaft, die sehr hoch pokere was den Verkaufserlös ihrer Grundstücke betreffe. Es sei daher derzeit nicht absehbar, wie viel Zeit man für die Bodenordnung noch einplanen müsse. Der Wunsch sei, dass das Verfahren im Herbst 2017 abgeschlossen werde, ob dies jedoch so der Fall sei, könne man nicht abschätzen.

Bürgermeister Masino ist der Meinung, dass die meisten Anwesenden vermutlich interessiert seien, wie viele Bauplätze die Gemeinde zu verkaufen habe.

Herr Irion erklärt, dass der gesamte Geschosswohnungsbau mit Gemeindeflächen realisiert werden müsse, so dass nur ca. 10 - 15 gemeindeeigene Grundstücke für Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser übrig blieben.

Ein Bürger fragt, wie es mit den Nutzungen gegenüber weitergehen solle. Die Festhalle und das Stadion wären lärmbelästigend. Er möchte wissen, wie es hier in 20 Jahren aussehen solle.

Herr Gerhardt zeigt, dass man die Fläche nördlich der Talstraße bereits perspektivisch in den Entwurf für das Gebiet Rück II eingebracht habe. Darüber wann hier etwas entschieden werde, könne man – genau wie bei der Fleckenhöhe auch – derzeit noch keine Angaben machen. Klar sei, dass jedes weitere Gebiet genau wie das Gebiet Rück II aus dem Bestand heraus entwickelt werden müsse.

Rafael Haug bewertet den Grünzug am Panoramaweg als positiv, da dieser einen gewissen Schutz für die südlich gelegene Bebauung darstelle. Für sein Empfinden passen die drei Einzelblöcke im Osten des Gebiets jedoch nicht zur restlichen Planung.

Bürgermeister Masino stellt klar, dass diese drei Einzelblöcke nicht in Stein gemeißelt seien, es handle sich lediglich um Platzhalter. Der Gemeinderat mache sich über die Nutzungen auf diesem Grundstück noch Gedanken, eventuell könne hier ein Mehrgenerationenprojekt entstehen. Der Gemeinderat werde hierzu aber noch die entsprechenden Beschlüsse fassen. Seiner persönlichen Meinung nach wäre der Bereich gut für einen Kindergarten geeignet.

Rafael Haug ist der Meinung, dass das Hotel nicht in das Gebiet passe. Stattdessen solle mehr sozialer Wohnungsbau realisiert werden.

Petra Hüser stört sich an den privaten Parkplätzen gegenüber der Festhalle entlang der Talstraße. Sie möchte wissen, wo zukünftig die Festhallenbesucher parken sollen.

Bürgermeister Masino korrigiert, dass es sich wie auch bisher weiterhin um öffentliche Parkplätze handle, die man nicht nur explizit den Bewohnern zur Verfügung stellen werde. Hier dürften die Festhallenbesucher genauso wie jeder andere auch parken.

Michael Bauer kritisiert, dass sich die Gemeinde zu dem Thema Kosten in Schweigen hülle. Man stehe in Waldbronn bald vor einer Zwangsverwaltung. Die Kosten für das Neubaugebiet müssen alle Waldbronner über die nächsten Jahrzehnte tragen. Es solle jeder nachdenken, ob man das Gebiet tatsächlich wolle.

Bürgermeister Masino weist darauf hin, dass sich ein Baugebiet selbst trage. Im Übrigen habe die Verabschiedung des Haushalts noch nicht, wie von Herrn Bauer behauptet, stattgefunden. Dies sei erst auf der Tagesordnung der Gemeinderatssitzung der nächsten Woche.

Anja Lehnertz möchte wissen, wie sozialer Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern mit einer Tiefgarage realisiert werden solle. Eine Tiefgarage würde ja immense Kosten verursachen.

Bürgermeister Masino entgegnet, dass eine Bebauung ohne Tiefgarage hier nicht denkbar sei. Die von der Stellplatzverordnung verlangten Parkplätze könne man nicht oberirdisch auf der grünen Wiese anlegen.

Eine Bürgerin fragt, ob es sich bei den Flächen um die Mehrfamilienblocks herum um öffentliches Grün handle.

Herr Gerhardt teilt mit, dass lediglich die Wegeverbindungen öffentlich seien.

Er informiert, dass man nach dem heutigen Abend an die Arbeit gehen werde, um alles in einen Bebauungsplanentwurf umzusetzen. Dort werde man unter anderem die Baufenster und Höhen, die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen zur Grünstruktur festlegen. Parallel hierzu werde man mit dem Büro Leutze die technische Planung abstimmen, so dass am Ende ein Bebauungsplanentwurf feststehe. Er weist darauf hin, dass für die Bürger in diesem Verfahren während der Offenlage nochmals die Möglichkeit bestehe, ihre Meinung zu äußern. Alles in allem könne man nach der Sommerpause 2017 mit dem Satzungsbeschluss rechnen.

Herr Irion merkt an, dass bei der Infoveranstaltung nicht auf die Themen Artenschutz und Ökoausgleich eingegangen werden konnte. Die Berichte hierzu werde man zeitnah auf der Gemeindehomepage veröffentlichen. Generell trete hier aber kein Problem auf, welches nicht zu bewältigen wäre. Der Rotmilan, der aus dem Gebiet Rück I über dem Gebiet Rück II gesichtet wurde, werde durch Baugebiete nicht gestört.

Bürgermeister Masino ergänzt, dass auf der Homepage sowie auch im Amtsblatt über den Werdegang des Verfahrens berichtet werde. Er vergewissert sich, dass keine weiteren Fragen mehr bestehen und dankt den Anwesenden für ihr Kommen.

Die Informationsveranstaltung wird um 19.40 Uhr beendet.



Franz Masino  
Bürgermeister



Austen  
Schriftführerin