

Gemeinde Waldbronn

Beschlussvorlage

2017/003

öffentlich

Amt: Rechtsamt
Irion, Harald

Datum: 16.01.2017
Telefon: 609280

Betreff:

Bebauungsplan „Erweiterung Ortszentrum – Rück II“
Vorstellung des Ergebnisses der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
durch Bürgerversammlung

Beschlussvorschlag:

Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen führen nicht dazu, dass die bisherigen Grundzüge der Planung in Frage gestellt werden müssen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan auf der Grundlage des bisherigen Vorentwurfes weiter zu bearbeiten und jeden einzelnen Bearbeitungsschritt dem Gemeinderat zur Beratung vorzulegen.

Gremium:

Gemeinderat

Sitzung am:

25.01.2017

Beratungsergebnis:

einstimmig

Stimmenmehrheit

Ja: Nein: Enthaltung:

laut Beschlussvorschlag

Abweichender Beschluss:

Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.10.2015 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Ortszentrum – Rück II“ für das im angeschlossenen Lageplan vom 08.10.2015 gekennzeichnete Gebiet im Ortsteil Reichenbach einzuleiten. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 86.500 m². Der Einleitungsbeschluss wurde im gemeindlichen Amtsblatt vom 05.01.2016 öffentlich bekannt gegeben.

Das beauftragte Stadtplanungsbüro Gerhardt hat einen städtebaulichen Vorentwurf ausgearbeitet, über den mehrfach im Ausschuss für Umwelt und Technik vorberaten wurde.

Die Vorplanung geht von einem Nettobauland von 54.820 m² (64 % des Plangebietes) aus. Es sind Verkehrsflächen mit öffentlicher Parkierung und Stellplätzen mit einer Fläche von ca. 21.000 m² (24 %) und öffentliche Grünflächen von ca. 10.600 m² (12 %) vorgesehen.

Nach vorläufiger Einschätzung ergeben sich aus dem Nettobauland ca. 106 Grundstücke. Für Geschosswohnungsbau sind 11 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 20.000 m² vorgesehen. Es sind weiterhin ca. 25 Reihenhausgrundstücke mit einer Gesamtfläche von 5.100 m² und 32 Doppelhausgrundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 9.000 m² eingeplant. Zusätzlich sind 37 Grundstücke für Einfamilienhäuser mit einer Gesamtfläche von ca. 16.000 m² sowie ein Hotelgrundstück mit einer Fläche von ca. 2.500 m² eingeplant.

Auf den Grundstücken können voraussichtlich 350 Wohneinheiten (WE) entstehen. Bei einer vorsichtig angesetzten Belegungsdichte von 2,1 Bewohner/WE ist von mindestens 700 Einwohnern im Gebiet auszugehen.

Die im Ausschuss für Umwelt und Technik vorberatene Planung wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 26.10.2016 ausführlich erläutert. Der Gemeinderat gelangte in der Sitzung zu der Auffassung, dass die Planung nunmehr im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Diskussion gestellt werden könne. Der Gemeinderat hat deshalb die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Form einer Informationsveranstaltung durchzuführen.

Zu der Informationsveranstaltung, die am 08.12.2016 um 18.00 Uhr im Kurhaus stattfand, wurde rechtzeitig in den gemeindlichen Amtsblättern vom 24.11. und 01.12.2016 eingeladen.

An der Veranstaltung nahmen insgesamt 192 Bürger und Bürgerinnen teil.

Der Verlauf der Veranstaltung sowie die zusammengefassten Stellungnahmen sind der angeschlossenen Niederschrift über die Informationsveranstaltung zu entnehmen.

Nach Auffassung der Verwaltung wurden keine überzeugenden Argumente vorgetragen, die es rechtfertigen würde, die Planung insgesamt aufzugeben oder von den Grundzügen der Planung abzurücken.

Selbstverständlich muss die Planung zusammen mit dem Gemeinderat weiter ausgearbeitet werden. Dabei hat das Gremium die Möglichkeit, kritischen Anmerkungen aus der Bürgerversammlung bei der Abwägung sämtlicher öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander zu gewichten und ggf. in die Planung einzubringen.

Die Verwaltung bittet den Gemeinderat, über die Stellungnahmen zu beraten und die Verwaltung mit der weiteren Bearbeitung des Vorentwurfs zu beauftragen.

Zur Information:

Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung des Gebiets liegt vor. Er wurde bereits auf der Homepage veröffentlicht. Die ermittelten artenschutzrechtlichen Belange sind lösbar.

Zwischenzeitlich arbeitet die Verwaltung intensiv am Umweltbericht und zusammen mit dem Landratsamt an der notwendigen Ausgleichsplanung.

Die vom Gemeinderat angeordnete Umlegung des Gebiets „Rück II“ macht inzwischen ebenfalls Fortschritte:

- Die Berichtigung des Grundbuchs für ein Grundstück, dessen eingetragener Eigentümer rückwirkend (1945) für tot erklärt wurde, steht dank der Mitwirkung einer Vielzahl von Erben sowie der konstruktiven Zusammenarbeit mit dem Amtsgericht Ettlingen, dem Notariat Ettlingen und dem Grundbuchamt Maulbronn kurz vor dem Abschluss.
- Ein weiteres Problem kann ggf. durch neue planerische Ansätze für die Anlage von oberirdischen Stellplätzen auf privaten Grundstücken gelöst werden. Diese Planungsüberlegungen werden zeitnah den Gremien zur Beratung vorgelegt.

gez. Franz Masino
Bürgermeister

Anlage:

Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch
Informationsveranstaltung am 08.12.2016