



Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Bürgermeisteramt

Az: 621.41

Gemeinderat

- Drucksache



- Tischvorlage



Vorlage Nr. 49 / 2017

zu TOP 9 öffentlich

zur Sitzung am 25. Juli 2017

Betrifft:

Aufstellung eines Bebauungsplans „Brühl III“ im Ortsteil Wachendorf

Hier: Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

- Auszug Flächennutzungsplan Starzach-Wachendorf mit Stand 06.11.2015
- Entwurf des Bebauungsplans „Brühl III“ V2 mit Datum vom 26.07.2017
- Entwurf des Bebauungsplans „Brühl III“ V3 mit Datum vom 17.07.2017
- Räumlicher Geltungsbereich vom 17.07.2017

14.07.2017

Datum

Bürgermeister

Thomas Noé

SACHDARSTELLUNG

Bereits im Jahre 2007 hat der damalige Gemeinderat sich mit der künftigen Baulandentwicklung im Ortsteil Wachendorf befasst. Seinerzeit kam man zur Auffassung, dass das Gebiet im Bereich "Lindenäcker" als nächstes zur Baugebietsentwicklung anstünde.

Wie aus beigefügtem Plan erkennbar sind dort Flächen (circa 2,8 Hektar) im gültigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Für die angedachte Baulandentwicklung sollte damals noch eine zusätzliche Fläche von rund einem Hektar mit einbezogen werden, was letztendlich durch die Genehmigungsbehörde seinerzeit schon nicht unterstützt wurde. Schon damals wurde auf das große Innenentwicklungspotential der (Gesamt-) Gemeinde Starzach hingewiesen, ebenso auch auf die vorhandenen kommunalen Bauplätze im Ortsteil Wachendorf (Bereich Wohn- und Freizeitgelände Holzwiesen).

Mittlerweile sind in Wachendorf fast alle kommunalen Flächen verkauft, so dass aus Sicht des Unterzeichners die Ausweisung von kommunalen Bauflächen im Ortsteil Wachendorf voranzutreiben ist.

Neben dem Bereich „Lindenäcker/Hirrlinger Straße“ wurde durch den Unterzeichner auch das Gebiet "Brühl III" in den Fokus einer möglichen Baulandentwicklung genommen. Zwar ist diese Fläche im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft zwischen der großen Kreisstadt Rottenburg a.N. und den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach nicht für eine Baulandentwicklung vorgesehen, trotzdem ist der Unterzeichner der Ansicht, dass sich diese Fläche für eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung für den Ortsteil Wachendorf anbietet. Seitens der Verwaltungsspitze wurden deshalb verschiedenste Gespräche sowohl mit dem Eigentümer der Fläche, der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft, dem Regierungspräsidium Tübingen und dem Ingenieurbüro Gauss+Lörcher, Rottenburg a.N. geführt. Hierbei ging es im Wesentlichen darum, die Frage eines möglichen Erwerbs dieser Fläche durch die Gemeinde zu klären, die Fläche zusätzlich in den Flächennutzungsplan aufzunehmen und erste Überlegungen anzustellen, wie eine Bebauung in Zukunft aussehen könnte. Ebenso wurde in die Planüberlegungen für den Bereich "Brühl III" auch Lösungsansätze mit aufgenommen, dass bei Starkregen künftig keine Überschwemmungen in diesem Bereich auftreten sollen.

Als Ergebnis der zahlreichen Gespräche kann zunächst festgehalten werden, dass eine zusätzliche Aufnahme dieser Fläche in den Flächennutzungsplan aufgrund der Vorgaben des qualifizierten Flächenbedarfsnachweises nicht möglich ist. Dies auch nicht nach den neueren „gelockerten“ Kriterien. Möglich ist ein Flächentausch z.B. zwischen "Lindenäcker/Hirrlinger Straße" und "Brühl III". Beim Flächentausch wird grundsätzlich durch die Genehmigungsbehörden davon ausgegangen, dass es sich um einen flächengleichen (flächenneutralen) Tausch handelt. Im vorliegenden Fall würde dies nicht ganz möglich sein, hierzu würde aber der Vorsitzende nochmals einen Vorstoß bei den Genehmigungsbehörden starten.

Was den Kauf der Privatflächen angeht konnte zwischen dem Unterzeichner und dem Eigentümer Einigung erzielt werden. Die Eckpunkte hierzu sind dem Gemeinderat bekannt. Der Kauf der Grundstücksfläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brühl III“ soll im laufenden Jahr 2018 erfolgen. Das bedeutet, dass alle Flächen, die innerhalb des künftigen Bebauungsplanes liegen, im Eigentum der Gemeinde befinden und vermarktet werden können.

Mit dem jetzigen Eigentümer wurde vereinbart, dass die Gemeinde Starzach dennoch bereits den Bebauungsplan aufstellen kann und die Erschließung parallel dazu planen lässt, so dass im Jahr 2018 die Erschließung erfolgen könnte und kommunale Bauplätze Ende des kommenden Jahres im Ortsteil Wachendorf zur Verfügung stünden.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

In der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 29.05.2017 wurde der Gemeinderat im Rahmen einer Vorberatung über die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Wachendorf seitens der Verwaltung informiert und die verschiedenen Optionen dargelegt.

Daraufhin fasst der Gemeinderat **einstimmig** den Beschluss, für den Bereich „Brühl III“, Ortsteil Wachendorf, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, ebenso die Änderung des Flächennutzungsplanes zu veranlassen.

Wie der einstimmige Beschluss bei der Vorberatung verdeutlicht, sollte aus städtebaulichen Erwägungen heraus für den Ortsteil Wachendorf das Gebiet im Bereich "Brühl III" als nächstes Baugebiet entwickelt werden. Zwar ist die Entwicklung dieses Baugebietes mit verschiedenen Herausforderungen verbunden, in der Summe stellt dies jedoch die nachhaltigste und beste Lösung für den Ortsteil Wachendorf dar.

Gerade im Hinblick auf die zeitnahe Bereitstellung von kommunalen Baugebietsflächen bzw. der Vermeidung von weiteren privaten Baulücken und der damit besseren Innenentwicklung, sowie im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen, die die Gemeindeverwaltung für den Ortsteil Wachendorf erhält, sollte die Entwicklung des Baugebiets "Brühl III" zeitnah angegangen werden.

BESCHLUSSANTRAG:

- 1.) Der Gemeinderat fasst den Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Brühl III“ im Ortsteil Wachendorf.
- 2.) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung damit, die Änderung des Flächennutzungsplanes zu veranlassen.
- 3.) Der Gemeinderat beauftragt das Ingenieurbüro Gauss und Lörcher aus Rottenburg am Neckar mit der Planung des Bebauungsplanes.
- 4.) Der Gemeinderat beauftragt das Ingenieurbüro Gauss und Lörcher aus Rottenburg am Neckar mit der Erschließungsplanung für das künftige Bebauungsplangebiet.
- 5.) Der Gemeinderat beauftragt das Büro HPC aus Rottenburg am Neckar mit der Erstellung eines Umweltberichts für das künftige Bebauungsplangebiet.
- 6.) Die Verwaltung wird beauftragt, das Erforderliche zu veranlassen, insbesondere die Finanzierung sicherzustellen.