


<p>Sitzungsvorlage Nr. 20/2019 Sitzung: Gemeinderat Anlage(n): Städtebauliche Konzeptionen für die Baugebiete 1. „Vollmaringer Weg“ in Eutingen 2. „Täle“ in Göttelfingen 3. „Horber Weg“ in Rohrdorf</p>	<p>Sitzung am 19.03.2019</p> <p>AZ: IV-022.31; 621.41; 622.42/Fs Teilakten: 621.41: Vollmaringer Weg/002 621.41: Täle/001 621.41: Horber Weg/001 622.42: Täle-Vollmaringer Weg-Horber Weg Erstellt: 05.03.2019</p>	
---	--	---

SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

Information über die neuen Baugebiete „Vollmaringer Weg“ in Eutingen, „Täle“ in Göttelfingen und „Horber Weg“ in Rohrdorf

Umlegung

Der Gemeinderat hat am 26.10.2017 (vgl. Vorlage Nr. 138/2017) rei Baugebiete „Täle“ in Göttelfingen, „Vollmaringer Weg“ in Eutingen und „Horber Weg“ in Rohrdorf beschlossen. Nach der Eigentümerversammlung am 15.11.2018 liegen die Rückmeldungen vor. Es ist davon auszugehen, dass eine Umlegung zustande kommt.

Bebauungsplan

Bei der Eigentümerversammlung am 15.11.2018 wurde zu allen 3 Baugebieten eine städtebauliche Konzeption vorgestellt, die aufzeigen sollte, wie die Erschließung (Wasser, Abwasser, Verkehr) des jeweiligen Gebietes erfolgen könnte.

Wie in allen Baugebieten fließen die Ergebnisse aus den Umlegungsverhandlungen in die städtebauliche Konzeption ein, weshalb sich die städtebauliche Konzeption im Laufe des Verfahrens gegebenenfalls mehrfach verändert.

Die Abgrenzung eines Baugebietes kann mit dem Umlegungsgebiet identisch sein oder aber von diesem abweichen. Dies hängt im Wesentlichen davon ab, ob der Umgebungsbereich bereits durch andere Bebauungspläne überplant ist oder nicht.

Verfahrensstand Baugebiet „Vollmaringer Weg“:

Die am 15.11.2018 den Eigentümern vorgestellte Konzeption wurde nur unwesentlich verändert und im Bereich der Kreisstraße konkretisiert. Das Bebauungsplangebiet entspricht dem Umlegungsgebiet. Für die städtebauliche Konzeption ergab sich aufgrund der Eigentümergespräche kein Handlungsbedarf.

Verfahrensstand Baugebiet „Täle“:

Die am 15.11.2018 den Eigentümern vorgestellte Konzeption wurde nur unwesentlich verändert und konkretisiert. Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich sowohl auf das Umlegungsgebiet, als auch 2 weitere Grundstücke.

Verfahrensstand Baugebiet „Horber Weg“:

Die am 15.11.2018 den Eigentümern vorgestellte städtebauliche Konzeption musste nach den ersten Gesprächen mit den Grundstückseigentümern geändert werden.

Erste Ergebnisse des Lärm- und Immissionsschutzgutachtens wurden der Gemeindeverwaltung mündlich vorgestellt. Dabei zeigte sich, dass Lärm durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und andere Gewerbebetriebe besteht und die städtebauliche Konzeption diese berücksichtigen muss, was jedoch durch bestimmte Festsetzungen im späteren Bebauungsplan voraussichtlich überwunden werden kann. Auch wird sich voraussichtlich der Bebauungsplan nicht nur auf das Umlegungsgebiet erstrecken.

Hinsichtlich der Geruchsbelastungen sind jedoch noch weitere tiefer gehende Untersuchungen und Abstimmungen mit den Fachbehörden erforderlich. Wegen mangelnder rechtlicher Definitionen ist auch noch zu klären, wie mit den nicht mehr genutzten Ställen umzugehen ist und ob und in welchem Ausmaß diese im Geruchsgutachten berücksichtigt werden müssen. Die Aufarbeitung dieser Problematik wird noch etwas Zeit in Anspruch nehmen.

Bürgerbeteiligungsprozess:

Der Gesetzgeber schreibt im Baugesetzbuch einen Bürgerbeteiligungsprozess vor. In § 3 Abs. 1 BauGB heißt es, dass die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung und Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten und der Öffentlichkeit die Gelegenheit zu geben sich zur Planung zu äußern. Diese sogenannte frühzeitige Beteiligung kann in Form einer Informationsveranstaltung oder durch die Auslegung der Planunterlagen erfolgen. Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren zu beteiligen. An die frühzeitige Beteiligung schließt sich immer die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 BauGB an.

Darüber hinaus kann die Gemeinde die Öffentlichkeit jedoch noch stärker am Verfahren beteiligen, als der Gesetzgeber dies vorsieht. Für die 3 Baugebiete empfiehlt die Gemeindeverwaltung daher jeweils eine Bürgerbeteiligung in Form eines Workshops durchzuführen. Gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern, Bauplatzinteressenten und Grundstückseigentümern sollen die Schwerpunkte für das jeweilige Baugebiet erarbeitet werden. Themen wie z.B.

- Baugrenzen
- Zahl der Vollgeschosse
- Private und öffentliche Stellplätze
- Dachformen
- Gestaltung von Außenbereichen
- Nutzung erneuerbarer Energien
- Straßenbreiten
- Notwendigkeit von Gehwegen und Fußwegen
- Begrenzung von Wohneinheiten

sollen in Form von Gruppenarbeit diskutiert werden.

Die Ergebnisse werden dann dem Gemeinderat vorgestellt und können im Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bereits berücksichtigt werden.

Anders als bei der Eigentümerversammlung können sich beim Workshop alle Einwohner informieren und ihre Ideen in die weitere Planung einbringen. Für die Workshops sind folgende Termine vorgesehen:

1. Baugebiet „Täle“ am 02.04.2019 in Göttelfingen
2. Baugebiet „Horber Weg“ am 10.04.2019 in Rohrdorf
3. Baugebiet „Vollmaringer Weg“ am 11.04.2019 in Eutingen

Eingeladen wird zu diesen Terminen über das Mitteilungsblatt.

Beschluss:

1. **Die Informationen zum Stand der Umlegungen und der Bebauungspläne werden zur Kenntnis genommen.**
2. **Für die 3 Baugebiete sollen Bürgerbeteiligungen in Form eines Workshops durchgeführt werden.**