

SITZUNGSVORLAGE		BÜRGERMEISTERAMT		
Nr. 016/2022	vom 14.02.2022			
Sitzung des	GR			
am	23.02.2022			
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö			
Vorberatung (V)				
Entscheidung (E)				

TAGESORDNUNGSPUNKT:

Neues Wohnbaugebiet - Entwicklung

Beschlussvorschlag:

Ergebnis der Vorberatung:

1. im Ortschaftsrat

- wie Beschlussvorschlag
- wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:

2. im TA / VA

- wie Beschlussvorschlag
- wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:

- wie Ortschaftsratsbeschluss
- wie Ortschaftsratsbeschluss mit folgenden Änderungen:

Sachverhalt:

Die Gemeinde verfügt zur Zeit noch über folgende Bauplätze:

Immenhausen: *Kein Bauplatz*

Jettenburg: 1 Doppelhausplatz, (1 Einzelhausplatz erst, wenn der Doppelhausplatz verkauft ist)

Kusterdingen: 1 Reihenendhausplatz, 7 Doppelhausplätze

Mähringen: 2 Doppelhausplätze, 3 Reihenhausplätze
(4 Einzelhausplätze, noch nicht erschlossen, zusammen ca. 1.700 m², 1 Einzelhausbauplatz noch offen, ca. 700 m²)

Wankheim: 1 Einzelhausplatz (steht voraussichtlich ab Sept. 22 zur Verfügung)
4 Sonderbauplätze, Einzelbeschluss GR erforderlich

Aus Sicht des Unterzeichners sollte zeitnah, sobald und soweit es die personellen Kapazitäten ermöglichen, das nächste Wohngebiet in Angriff genommen werden, damit auch in Zukunft insbesondere jungen Familien aus der Gemeinde, die die Vergaberichtlinien erfüllen, Bauplätze zur Verfügung gestellt werden können.

In der Anlage (Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans) ist dargestellt, welche Bereiche überhaupt möglich wären. Aus Sicht des Unterzeichners bieten sich folgende Areale besonders an:

Jettenburg „Sandacker“:

Pro:

- In Jettenburg liegt die Erschließung des letzten Wohngebiets am längsten zurück (2006: Wasserstallhalden II).
- In Jettenburg ist das Angebot an Bauplätzen zusammen mit Immenhausen am geringsten

Contra:

- Umlegung erforderlich, damit Erfolg ungewiss
- Gemeinde verfügt über nahezu keine Grundstücke, damit Quote der gemeindlichen Bauplätze relativ gering.
- Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplans, Aufstellung eines Bebauungsplans) komplett erforderlich, damit hoher Verwaltungsaufwand

Kusterdingen „Südlich der Waldsiedlung“ 2. Bauabschnitt

Pro:

- Areal befindet sich komplett im Eigentum der Gemeinde, damit gesicherte Umsetzung (keine Umlegung erforderlich) und hohe Quote an gemeindlichen Bauplätzen

- Bebauungsplan vorhanden, damit relativ geringer Aufwand für Verwaltung und schnelle Realisierbarkeit.

Contra:

- Der Ort Kusterdingen verfügt noch über relativ viele gemeindliche Bauplätze.
- Im Ort Kusterdingen wurde erst 2017 das letzte Wohnbaugebiet erschlossen.

Sollte der Gemeinderat zeitnah einen weiteren Kindergarten südlich der B 28 weiterverfolgen wollen, wäre dazu je nach Standort ebenfalls ein komplettes Verfahren mit Umlegung und neuem Bebauungsplan erforderlich.

Derzeit sind folgende Bebauungspläne (zumindest gedanklich) in Arbeit:

- 26 Dorfbereichspläne „Synopsis“ (müssen erneut ausgelegt werden, anschließend die Satzungsbeschlüsse)
- Bebauungsplan „Feuerwehrhaus“
- Bebauungsplan „Hölderlinkindergarten“
- Bebauungsplan „Pflegeheim Lange Gasse“
- Mehrere Dorfbereichspläne wegen „Wohnnutzung unzulässig“
- Bebauungsplan „Maichle“ in Mähringen
- Bebauungsplan „GE Löhlen“
- Bebauungsplan „Hindenburgstraße“ = Dorfbereichsplan 7

Aus dieser Aufstellung wird deutlich, dass auch ohne neues Wohnbaugebiet die Aufgabenfülle im Bereich der Bauleitplanung im Ortsbauamt enorm ist. Sehr erschwerend kommt hinzu, dass die 100 %-Stelle in der Bauverwaltung derzeit nicht komplett besetzt ist. So lange dieser Zustand anhält, ist es aus Sicht des Unterzeichners nicht möglich, ein gänzlich neues Wohngebiet in Angriff zu nehmen. In Frage käme dann allenfalls der nächste Bauabschnitt bzw. die beiden nächsten Bauabschnitte des Gebiets „Südlich der Waldsiedlung“ in Kusterdingen.

Dr. Soltau