

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 24.07.2017

TOP 4.

Martin Hörner

GR 0049-2017

AZ 621.41

Bebauungsplan 'Dinkelberg IV' in Östringen;

a) Gebietsabgrenzung und Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch

b) Billigung der Planentwürfe

c) Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung unter der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Sachstandsbericht:

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Östringen ist westlich der Bebauung in der Goethestraße im Bereich der Gewanne „Unterer Dinkelberg“ und „Am Mingolsheimer Weg“ ein ca. 10 Hektar großes Areal (=Bruttobaufläche) als künftig mögliche Wohnbaufläche (WA = allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Es handelt sich dabei um das derzeit einzige noch verbliebene nennenswerte Neubaugebiet der Kernstadt, welches durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes und Durchführung eines Baulandumlegungs- und Erschließungsverfahrens aktiviert werden könnte.

Nach den bundes- und landesgesetzlichen Vorgaben wird grundsätzlich ein sparsamer und verantwortungsvoller Umgang mit Grund und Boden angemahnt. Derzeit liegt der Flächenverbrauch in Baden-Württemberg bei ca. 5,4 Hektar pro Tag.

Ob und wann ein Bebauungsplan aufgestellt wird, liegt gleichwohl im Ermessen der Gemeinde. Laut Baugesetzbuch sollen Bebauungspläne aufgestellt werden, "sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist." (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Es gilt insofern das vorhandene Angebot an verfügbaren voll erschlossenen und bebaubaren Grundstücken der aktuellen und absehbaren Nachfragesituation ge-

genübertustellen und eine Abwägung sämtlich betroffener privater und öffentlicher Belange vorzunehmen.

Im gesamten Stadtgebiet (Östringen, Odenheim, Tiefenbach und Eichelberg) befinden sich derzeit rund 400 freie, voll erschlossene Bauplätze mit einer Gesamtfläche von ca. 20 Hektar Grund in privatem Eigentum. Die Verwaltung hat im Frühjahr 2016 ein Projekt gestartet, um das Innenentwicklungspotential an „Baulücken“ zu mobilisieren. Dabei war es das erklärte Ziel der Verwaltung verkaufsbereite Grundeigentümer mit interessierten Bauwilligen, „zusammenzubringen“. Bei dieser Befragungsaktion wurden der Stadt seitens der Grundstückseigentümer letztlich nur 8 Baugrundstücke angeboten. Das Ergebnis der Bemühungen zur Aktivierung von Baulücken ist insofern als ernüchternd zu bezeichnen.

Parallel hierzu registriert die Verwaltung seit rund 1 ½ Jahren eine verstärkte Nachfrage nach freien Baugrundstücken vor allem durch junge Paare und Familien. Hinzukommt die Wiederbelebung des Industriegebietes West in Östringen durch die Ansiedlung der Firmen Rothermel, Winkels und Bader, sowie die Erweiterung durch die Firma Solvay. Hierdurch wird ein weiterer Zuzugsdruck bzw. eine weitere Bauplatznachfrage erwartet.

Hinzukommt die im Rahmen des im Jahr 2015 beschlossenen Maßnahmenkataloges zum integrierten Stadtentwicklungsprozesses Östringen 2030 (ISEK) formulierte Zielsetzung, die Einwohnerzahl bis zum Zieljahr 2030 mindestens zu halten, bestenfalls aber zu steigern.

In Anbetracht dieser Vorgaben, hat der AUT in mehreren Vorberatungen am 17.11.2016, am 04.05.2017 und am 29.06.2017 darüber beraten werden, ob und ggf. in welcher Form die im FNP ausgewiesene mögliche künftige Wohnbaufläche planerisch entwickelt und erschlossen werden soll. Der Ausschuss hat sich dafür ausgesprochen dem Gemeinderat zu empfehlen in ein B-Planaufstellungsverfahren für das gesamte Areal von rund 10 Hektar im Sinne des § 2 BauGB zu starten. Darüber hinaus hat sich der AuT für eine bestimmte Planvariante ausgesprochen, die dem Gemeinderat numehr zur Billigung vorgelegt wird.

Aus der Sicht der Verwaltung galt es im Vorfeld einer planerischen Entwicklung eventuelle Interessenskonflikte mit der im Referentenentwurf des Bundesverkehrsministeriums aufgenommenen „**Ortsumfahrung Östringen**“ zu vermeiden. Hierzu fand am 25.10.2016 im Regierungspräsidium Karlsruhe ein Dienstgespräch zwischen Herrn Bürgermeister Geider und Herrn Abteilungspräsident Skarke (Abt. 4 - Straßenwesen und Verkehr) sowie weiteren Vertretern der Fachabteilung statt. Thematisiert wurde sowohl der aktuelle Verfahrensstand der Planung und Umsetzung des Bundesverkehrswegeplans (BVWP) 2030 mit der im vordringlichen Bedarf eingestuften Ortsumgehung Östringen, als auch die Bauleitplanungsabsicht der Stadt Östringen im Bereich „Unterer Dinkelberg“.

Als Ergebnis dieses Abstimmungsgesprächs konnte festgehalten werden, dass die gegenwärtig in der Projektstudie des BVWP 2030 für eine Ortsumfahrung Östringen enthaltene Linienführung aus der Sicht des Regierungspräsidiums eine von mehreren Optionen ist. Zum Zeitpunkt des Einstiegs in die konkrete Planungsphase wird es seitens der Planverantwortlichen beim Bund und beim Land auf jeden Fall noch einmal erforderlich sein, alle verfügbaren Varianten näher betrachten.

In Bezug auf die Planungen zum BVWP 2030 wird es nach fachlicher Einschätzung des Regierungspräsidiums Karlsruhe gleichwohl als unschädlich angesehen, wenn die Stadt Östringen das im FNP ausgewiesene Siedlungsflächenpotential im Bereich „Unterer Dinkelberg“ und „Am Mingolsheimer Weg“ bauleitplanerisch entwickelt und erschließt. Es wurde versichert, dass diese Einschätzung auch für den Fall gelte, wenn durch eine (dann erforderliche) andere, eventuell sogar längere Linienführung einer Ortsumgehung Östringen höhere Kosten entstehen sollten. Derartige Kostensteigerungen werden angesichts des gegenwärtig prognostizierten NKV (Nutzen-Kosten-Verhältnisses) von 4,9 seitens des RP als unbeachtlich eingestuft.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe hat deshalb keine Einwände gegen die Bauleitplanungsabsicht der Stadt Östringen. Seitens des RP wurde eine entsprechend positive Stellungnahme im Zuge der im B-Planverfahren durchzuführenden Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 BauGB in Aussicht gestellt.

Ergänzend hierzu ist es aus der Sicht der Regierungspräsidiums weder angezeigt, noch ist es in sinnvoller Weise möglich, dass die Stadt Östringen bei einer möglichen Umsetzung des Planungsinteresses „Dinkelberg IV“ Sicht- oder Lärmschutzmaßnahmen unter Beachtung des Konfliktbewältigungsgebotes berücksichtigt bzw. einplant. Hierauf kann nach Einschätzung aller Beteiligten erst in der weiteren Planung des BVWP 2030 eingegangen werden.

Das unter Berücksichtigung der Vorgaben des technischen Ausschusses des Gemeinderates der Stadt Östringen (AUT) vom Planungsbüro Sternemann aus Sinsheim entwickelte **städtebauliche Konzept** (Entwurfsvariante 2a) wird durch Planer Herrn Glup im Sitzungsverlauf im Detail erörtert.

Der Gemeinderat erhält hiermit Gelegenheit über die Gebietsabgrenzung, die Planungsinhalte und den Aufstellungsbeschluss zu beraten. Es ist vorgesehen, den Planentwurf bestehend aus dem zeichnerischen Teil des **städtebaulichen Konzeptes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Dinkelberg IV in Östringen** durch das Gremium billigen zu lassen und einen Beschluss zur frühzeitigen Offenlage und zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB herbeizuführen.

Haushaltsrechtliche Bearbeitung:

Die Kosten der Bauleitplanung sind bei Produktgruppe 51.10 des Haushalts veranschlagt. Die benötigten Mittel sind aus diesem Planansatz zu bestreiten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

- a) Der Gemeinderat folgt der Beschlussempfehlung des AUT und fasst auf der Grundlage der vorgestellten Gebietsabgrenzung den Aufstellungsbeschluss zur Erstellung des Bebauungsplanes „Dinkelberg IV“ in Östringen gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

- b) Die vorgestellten Planentwürfe werden vom Gemeinderat gebilligt.
- c) Der Gemeinderat fasst den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und zur Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.