

Aus dem Gemeinderat

vom 23.06.2015



Neubaubereich „Bromenäcker“ in Planung Gemeinderat billigt Städtebaulichen Entwurf

Einstimmig gebilligt hat der Gemeinderat den Städtebaulichen Entwurf zum künftigen Neubaubereich „Bromenäcker“ in Klengen. Mit den Anregungen aus der Sitzung soll als nächster Schritt der Bebauungsplanvorentwurf entwickelt werden. Diskutiert wurde über Größe und Zuschnitt der Bauplätze, die Verkehrserschließung sowie Lage und Gestaltung einer Spiel- und Aufenthaltsfläche für alle Generationen.

Stadtplaner Henner Lamm (kommunalPlan) stellte den Städtebaulichen Entwurf den Räten ausführlich vor. Der Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss war bereits in der Sitzung vom 10.03.2015 gefasst worden. Parallel dazu wird von der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen das punktuelle 23. Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchgeführt. Dort ist das frühzeitige Beteiligungsverfahren bereits ohne grundsätzliche Einwände abgeschlossen. Die Offenlage und Behördenbeteiligung zur Flächennutzungsplanänderung ist für den Juli / August 2015 vorgesehen.

Vorgesehen sind 22 Bauplätze in einer Größenordnung von 450 – 800 qm, eine 1 ½ - 2-geschossige Bebauung und verschiedene Dachformen. Das Plangebiet soll spätere Erweiterungsoptionen zulassen. In der vom Gemeinderat favorisierten Planvariante A werden die in der südwestlichen Ecke liegenden Gartengrundstücke nicht mit überplant. Die Verkehrserschließung soll von der Mittelbergstraße und über das bestehende Wohngebiet „In der Zielgass“ erfolgen. Ziel ist eine ausgewogene Verteilung des Ziel- und Quellverkehrs. Geprüft werden soll auch die Möglichkeit einer abschnittswisen Erschließung.



Aufgrund der fehlenden Baulandreserven und der hohen örtlichen Nachfrage soll das Bebauungsplanverfahren zügig weiter geführt werden.

Unter Beteiligung der Fachplanungen wie Straßenerschließung, Entwässerungskonzept, Umweltbericht und Ausgleichsbilanzierung wird der Bebauungsplanvorentwurf erstellt und damit dann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden möglichst noch über den Sommer erfolgen. Der dann vom Gemeinderat zu billigende Bebauungsplanentwurf soll dann in die Offenlage nebst erneuter Behördenbeteiligung gehen. So könnte die Schlussabwägung des Gemeinderates mit Satzungsbeschluss möglichst Ende des Jahres bzw. Anfang 2016 erfolgen. Ziel ist die Erschließung des Gebietes im nächsten Jahr. Wie die Bauplätze letztendlich aussehen, was sie kosten werden und wann die ersten Häuslebauer loslegen können, steht noch nicht fest. Wir werden über das weitere Verfahren berichten.

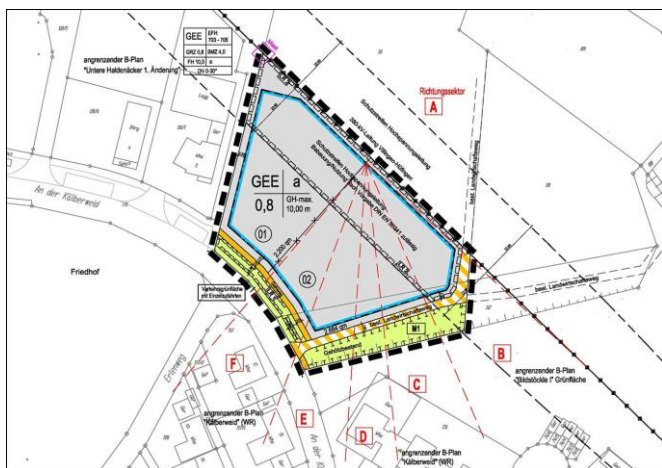
Gewerbegebiet „Haldenäcker“ wird konkreter Gemeinderat billigt Bebauungsplanentwurf und dessen Offenlage

Aufgrund des fehlenden Angebotes an Gewerbeflächen hatte der Gemeinderat bereits im März des Jahres die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das kleine eingeschränkte Gewerbegebiet „Haldenäcker“ beschlossen. Die insgesamt ca. 0,6 ha große Planfläche schließt hangaufwärts an das bestehende Gewerbegebiet „Untere Haldenäcker“ an und wird mit einer Netto-baufläche von knapp 0,5 ha Platz für 2-3 kleinere Gewerbegrundstücke bieten.

Für das Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen punktuell geändert. Der örtliche Bebauungsplan wird im Parallelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches entwickelt. Vorgesehen ist ein zweistufiges Beteiligungsverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht, verbunden mit der Erfordernis einer Eingriffs-/Ausgleichsfinanzierung.

Stadtplaner Henner Lamm (kommunalPlan) stellte dem Gremium das Ergebnis der im April/Mai des Jahres erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vor. Während aus der Bürgerschaft keine Anregungen eingegangen sind, kamen von Seiten der Fachbehörden etliche Stellungnahmen. Im Wesentlichen werden diese im Zuge der Abwägung im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Den Bedenken des Landesnaturschutzverbandes wegen der Inanspruchnahme von naturhaften Freiflächen wird nicht gefolgt. Von der Transnet-BW wurde die geplante Bebauungsmöglichkeit der 380 KV - Höchstspannungsleitung aus betrieblichen Gründen der Leitungswartung in Frage gestellt. Diese Unterbauungsmöglichkeit soll im Rahmen der zulässigen Abstände wie im angrenzenden Gebiet „Untere Haldenäcker“ aber beibehalten werden.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf muss nun vor seiner Offenlage und nochmaligen Behördenbeteiligung fachlich um zwei wichtige Punkte ergänzt werden. Da gemäß Umweltbericht die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Ökologie und Bodenschutz innerhalb des Plangebietes nicht erreicht werden können, müssen weitere Ausgleichsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes geprüft werden. Des Weiteren wird ein Entwässerungskonzept bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung notwendig, nachdem die Kapazität des vorhandenen Regenwasserkanals nicht ausreicht. Mit Blick auf die benachbarten Wohngebiete soll das Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan Emissionsobergrenzen für die künftigen Betriebe mit enthalten wird. Dazu werden sogenannte Geräuschkontingente eingesetzt, deren Einhaltung dann später im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Gewerbebetriebe nachzuweisen sind.



Nach Abschluss dieser Arbeiten soll die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und die zweite Stufe der Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Bebauungsplanverfahren Gewerbegebiet „Auf der Leimgrube“ Bericht zum Stand der Vorplanung

Einen umfassenden Bericht zum Stand der Vorplanung gab Stadtplaner Henner Lamm dem Gemeinderat. Der Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss ist bereits im März des Jahres gefasst worden. Der Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht und Ausgleichsbilanzierung aufgestellt werden, da es sich hier um eine Planung der Innenentwicklung handelt und der Flächennutzungsplan damit nicht betroffen ist. Ziel ist, auf dem knapp 2 ha großen Gelände gewerbliche Bauflächen für kleinere Firmen und Handwerksbetriebe auszuweisen. Dazu müssten die nicht erhaltungswürdigen Hallen und Einrichtungen abgebrochen und zur Neubebauung aufbereitet werden. Die weitere Nutzung eines Teilbereiches als Wertstoffhof des Landkreises ist für die nächsten fünf Jahre geregelt.

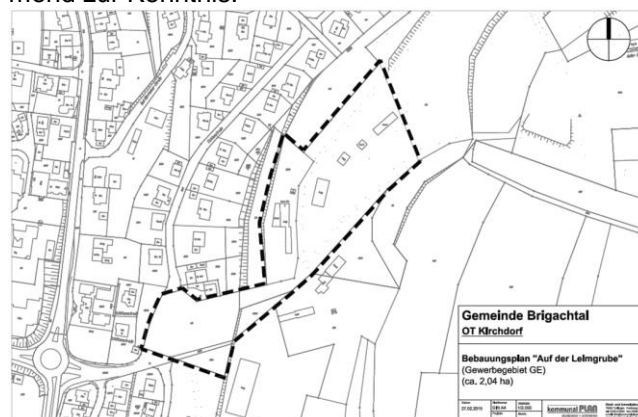
Aus dem Sachstandsbericht wurde deutlich, dass der Planungsraum mit seiner Lage zwischen dem Steinbruch und den Wohngebäuden in der Fichtenstraße sowie seinen topografischen und naturräumlichen Verhältnissen besondere Anforderungen an die begleitenden Fachplanungen zum Bebauungsplan stellt. Es wurden daher schon Voruntersuchungen eingeleitet, deren Ergebnisse in den Bebauungsplanentwurf einfließen werden. Die Bestandsvermessung durch BIT-Ingenieure AG ist Grundlage für die Ermittlung der bebaubaren Gewerbeflächen und der dazu erforderlichen Erschließungsmaßnahmen. Geprüft wird, sie die vorhandenen Höhensprünge in den verschiedenen Bauflächen auszugleichen sind und ein darauf abgestimmtes Entwässerungskonzept aufzustellen ist.

Die vom Büro „365 Grad Freiraum + Umwelt“ durchgeführte Artenschutzuntersuchung haben ergeben, dass für an drei Standorten vorgefundene Zauneidechsen Ersatzhabitate wie Steinhäufen oder Totholzstapel zu schaffen sind. Eine gefährdete Vogelart wurde angetroffen, die Untersuchung der Bestandsgebäude auf Fledermäuse erfolgt noch. Insgesamt werden die Einschränkungen bezüglich des Artenschutzes überschaubar bleiben und den Bebauungsplan nicht erheblich beeinträchtigen.

Weitere Voruntersuchungen laufen derzeit durch das Büro „Heine & Jud“ in Sachen Lärmschutz. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die künftige Schallabstrahlung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Vorbelastung ermittelt. Auf dieser Basis wird es Geräuschkontingentierungszonen geben, mit denen sich die Gebietsentwicklung unter Lärmgesichtspunkten steuern lässt.

Für den weiteren Planungsablauf werden die notwendigen Vorplanungen weiter geführt. Dies betrifft die Schutzbereiche für die Natur, das Erschließungskonzept mit Geländeanspassungen für vermarktete Bauflächen, das Entwässerungskonzept sowie die Rahmenbedingungen des Lärmschutzes. Sobald diese Unterlagen vorliegen, wird der Bebauungsplanentwurf erarbeitet und voraussichtlich im September 2015 im Gemeinderat vorgestellt werden.

Das Gremium nahm den Sachstandsbericht zustimmend zur Kenntnis.

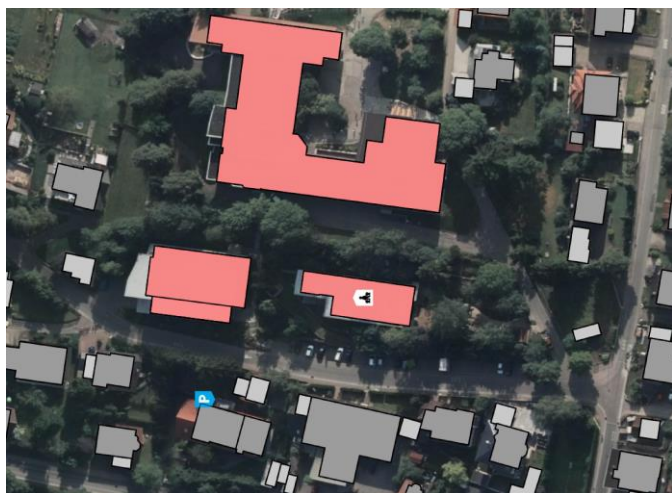


Verkehrsregelung in Gemeindestraßen Weitere Temporeduzierung in der Schützenstraße – keine Änderung in der Gartenstraße

Mit zwei Themen zur weiteren innerörtlichen Verkehrsberuhigung hat sich der Gemeinderat in seiner letzten Sitzung befasst.

Vor dem Hintergrund der geplanten zeitweisen Auslagerung des Kindergartenbetriebes St. Martin zum neuen Schuljahr an die Schule und der ohnehin problematischen Verkehrssituation hatten sich Straßenverkehrsbehörde und Polizei im Rahmen einer Verkehrsschau für eine weitere Temporeduzierung auf 20 km/h in der **Schützenstraße** auf Höhe der Schule / Halle ausgesprochen. Eine Einbahnregelung wurde von Seiten der Fachleute allerdings nicht empfohlen. Neben den Vorteilen werden eben auch zusätzliche Verkehrsbewegungen im Umfeld, höhere Geschwindigkeiten und längere Wege für Anwohner ins Feld geführt. Bei einer nur abschnittswisen Einrichtung der Einbahnregelung müsste eine Wendemöglichkeit geschaffen werden.

Nach ausführlicher Beratung war der Gemeinderat mehrheitlich der Auffassung, dass die Sicherheit des Schulwegs im Vordergrund stehen sollte. Eine abschließende Entscheidung über eine Einbahnregelung wurde zurückgestellt, soll aber noch vor der Sommerpause getroffen werden. Bereits zugestimmt wurde der Temporeduzierung auf 20 km/h zu Beginn des neuen Schuljahres von der Einmündung Arenbergstraße bis Ende Bereich Mehrzweckhalle.



Die Ausweisung eines durchgehenden eingeschränkten Halteverbotes in der **Gartenstraße** wurde vom Gemeinderat einstimmig abgelehnt. Aufgrund der geringen Fahrbahnbreite von 4,5 m ist das Halten und Parken auf der Fahrbahn nach der Straßenverkehrsordnung ohnehin unzulässig. Auch ein punktuell Halteverbot gegenüber der Hofeinfahrt eines Antragstellers wurde mehrheitlich abgelehnt. Das Aufbringen zusätzlicher Markierungen („Zickzack-Linie“) gegenüber von Hofeinfahrten soll grundsätzlich nur in Ausnahmefällen und im öffentlichen Interesse erfolgen. Damit bleibt die verkehrsrechtliche Situation in der Gartenstraße unver-

ändert. Der Ordnungsamts-Außendienst wird allerdings verstärkt auf Parkverstöße und Behinderungen in diesem Bereich achten.

Bushaltestelle „Marbacher Straße“ bekommt neues Wartehäuschen

Da das bestehende Wartehäuschen in der Marbacher Straße gegenüber der Kirche sehr verwittert ist und eine Sanierung wirtschaftlich nicht mehr darstellbar erscheint, beschloss der Gemeinderat die Aufstellung eines Wartehäuschens der Firma WSM für ca. 5.500 Euro.



In den weiteren Kosten von ca. 1.000 Euro sind Arbeiten für den Rückbau und evtl. Fundamentanpassungen enthalten. Für die gesamten Arbeiten sind 7.000 Euro im Haushalt vorgesehen.

Das Wartehäuschen mit den Maßen 3,00 m x 2,00 m x 2,20 m ist in seiner Ausführung dem bereits bestehenden Unterstand in der Bad Dürrheimer Straße angeglichen, nur 1,50 m schmaler.

Der Fahrgastunterstand mit Sitzbank und Abfallbehälter wird voraussichtlich in acht Wochen geliefert und montiert. Zuvor sagte die Verwaltung dem Gemeinderat die ordentliche Grünpflege in diesem Areal zu.

Gemeindliches Einvernehmen zu drei Bauanträgen erteilt

Der erste Antrag, welcher dem Gemeinderat zur Entscheidung über das kommunale Einvernehmen vorgelegt wurde, war ein Antrag auf Befreiung zum Anbau eines Eingangsvorbaus in der Waldstraße. Der Antragsteller überschreitet die vorgesehene Baulinie um ca. 1,50 m auf einer Länge von 3,74 m. Aufgrund der untergeordneten Größe stand einer Befreiung nichts im Wege.

Ein weiterer Antrag lag zum Bau einer Dachgaube in der Hebelstraße vor. Die flachgeneigte Dachgaube mit einer Breite von 4,00 m benötigte eine Befreiung von den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes. Da in diesem Geltungsbereich bereits in der Vergangenheit Dachaufbauten befreit wurden, stimmte der Rat diskussionslos dem Vorhaben zu.

Der dritte und letzte Bauantrag an diesem Abend lag bereits zum zweiten Mal dem Rat zur Entscheidung vor. Es handelte sich um die Nachtragsgenehmigung zum Bau einer weiteren Dachgaube in der Mittelbergstraße, die der Gemeinderat am 05.05.2015 versagte.

Nach Auffassung der Baurechtsbehörde hat der Antragssteller jedoch auch dann einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, wenn er das Bauvorhaben ohne vorherige Genehmigung ausführt, sofern das Bauvorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Die Baurechtsbehörde beabsichtigte daher, das fehlende gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen und die Nachtragsbaugenehmigung zu erteilen. Die Gemeinde ist nach der Landesbauordnung vor der Erteilung der Genehmigung erneut anzuhören und dabei ist ihr Gelegenheit zu geben, innerhalb eines Monats nochmals über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden. Mehrheitlich stimmte abschließend der Rat dem Vorhaben zu.