



Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 7987 öff	Sachbearbeitung: Ralf Barth AZ: - Bar	06.11.2017	
Gremium GR	Datum 16.11.2017	Behandlungszweck/-art Information öffentlich	Ergebnis
Vorherige Drucksachennummer/Beratung:			

Informationsvorlage

Wohnbaulandentwicklung:

Bürgerrückmeldungen nach Vorstellung der möglichen Standorte

Sachverhalt

Im Rahmen der Gemeinderatsitzung am Donnerstag, 19. Oktober 2017 wurde die Bürgerschaft aufgerufen, sich an der Diskussion über mögliche Wohnbaulandentwicklungsflächen zu beteiligen. Im Nachgang werden alle bei der Verwaltung eingegangenen Stellungnahmen abgebildet:

1. Mail vom 23.10.2017

Sehr geehrter Herr Barth,

in dem am Wochenende in der Südwestpresse erschienenen Artikel "Bürger sollen mit-helfen: Ein Ort sucht das ideale Bauland" wurden die Bürger aufgefordert, ihre Meinung per Mail an die Räte und an die Verwaltung kund zu tun.

Ich möchte mit dieser Mail nochmals die Idee aufbringen, zu prüfen, ob ein Verkauf des Geländes der beiden Sportplätze als Bauland sowie eine Verlegung der Sportanlagen nach außerhalb der Ortschaft nicht in Zukunft (längerer oder naher Zukunft spielt ja kei-ne Rolle) machbar wäre.

Eine nach außen verlegte Sportstätte hätte massive Vorteile:

- keine Lärmbelästigungen mehr der Anwohner bei sportlichen Aktivitäten (Spiele, Turniere)
- keine Lärmbelästigungen mehr der Anwohner bei festlichen Aktivitäten (die ein Verein nun mal absolvieren muss)
- kein Zuparken mehr der Anwohner bei den oben erwähnten Veranstaltungen

- endlich keine Parkprobleme mehr für den Verein bei Aktivitäten

Mir würden noch tausend andere Vorteile einfallen. Eine Verlegung könnte sich auch rein kostentechnisch durch die Einnahmen der Bauplätze (zumal ist allerbesten Dettinger Lage) rechnen.

Die neue Sportstätte könnte evtl. Richtung Hülben, zwischen Dettingen und Buchhalde oder Richtung Metzingen / Kohlberg liegen (nur ungeprüfte Ideen.) Zudem wurden bereits in anderen Gemeinden (z.B. Gomaringen) solche Verlegungen in früherer Zeit sehr erfolgreich durchgeführt.

Ich möchte nochmals daran erinnern, dass Dettingen in Sachen Sportstätten allen anderen umliegenden Gemeinden teilweise um Jahre hinterherhinkt.

In der Hoffnung dass mein Vorschlag evtl. ernsthaft diskutiert wird:

2. Mail vom 22.10.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,
der Presse entnahm ich, dass die Gemeinde auf der Suche nach neuem Bauland gerne die Meinung der Bevölkerung hören möchte. Hier meine Überzeugung hierzu:

Um Buchhalde mehr an den Ort heranzuführen und dadurch die Attraktivität von Buchhalde zu steigern, halte ich die Fläche vor Buchhalden als die beste Wahl. Durch den Zuzug von jungen Leuten wäre es eventuell auch wirtschaftlich, wieder einen Einkaufsladen zu etablieren, die Buslinie wäre besser ausgelastet, wovon auch die Anwohner in Buchhalde profitieren würden. Außerdem wäre da auch schon die Infrastruktur vorhanden - eine gute Zufahrtsstrasse, gute Anbindung an die Umfahrung und dadurch keine stärkere Belastung des Ortskernes durch den Berufsverkehr.

Nebenbei bleiben so auch die fürs gesamte Ermstal typischen Obstwiesen erhalten und das Vogelschutzgebiet unberührt.

3. Mail vom 21.10.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,
eine Gemeinde lebt von und mit Ihren Bürgern und diese benötigen entsprechend ihrer individuellen Lebenssituationen Wohnraum. Deshalb ist es für mich zunächst Aufgabe einer Gemeindeverwaltung die Voraussetzung zur Schaffung von Wohnraum zu planen. Jedoch ist die reduzierte Diskussion über die Findung von Bauland für mich absolut nicht professionell.

Es stellt sich für mich zunächst die Frage ob die Infrastruktur, in erster Linie die derzeitige Verkehrsinfrastruktur in Dettingen überhaupt ein neues Wohngebiet und somit auch mehr Einwohner und mehr Individualverkehr zulässt. Die Bewältigung der zu erwartenden Steigerung des Individualverkehrs in den nächsten Jahren halte ich, auch ohne Neubürger, bereits für eine Herausforderung.

Wenn Sie sich die Verkehrssituation an den Ausfallstraßen nach Bad Urach oder Richtung Metzingen genauer betrachten, kommen hier Zweifel auf. Gegen 7.30 Uhr und 15.30 Uhr benötigen Sie schon mal 15 bis 20 Minuten Stauerfahrung, bis Sie auf die Umgehungsstraße Richtung Bad Urach fahren können. Innerorts wird das Durchkommen im Bereich des Hammerweges bis zur Kühsteiggasse und weiter über die Hülbenner Straße zur Aufgabe.

Die steigende Anzahl an PKWs die auf der Straße geparkt werden, oftmals entgegen allen Regeln, bringt den Verkehr immer mehr zum Erliegen und führt teilweise zu erheblichen Gefahrenstellen, da die Straßen uneinsichtig werden.

Ich gönne jedem neuen Mitbürger ein schönes Zuhause, jedoch muss die Infrastruktur es leisten können. Hier fängt für mich die Planung an und so manche Planung endet hier auch wieder.

4. Mail vom 27.10.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,
auch wir suchen verbissen nach einem erschwinglichen Bauland.

Nach unserer Meinung hat Dettingen genügend landwirtschaftlich nicht sinnvoll zu nutzende Flächen. So könnte z. B. ein größeres Stück links zur Straße Fahrriechung Buchhalde problemlos ausgewiesen werden d. h. entlang vom Talgraben links gegen Flußrichtung - Südhang. Von Sonneneinstrahlung und Aussicht ideales Wohngebiet.

„Vor Buchhalden“ ist landwirtschaftlich sinnvolles Gelände. Gfäll/Katholische Kirche und Burg sehe ich als Erschließungslücke zur Ortsabrundung.

Unabhängig was Sie erschließen, eine Anregung: wie ist es, die Gemeinde hat das Recht, die in Frage kommenden Flächen insgesamt aufzukaufen, erschließen und das Bauland (mit Auflagen) verkaufen? Für Erwerbslandwirtschaft sollte die Gemeinde Ersatzgelände bereit stellen. Wenn Sie nur Auflage machen, binnen einer Frist zu bebauen, gibt es dennoch Spekulation ja sogar zu preistreibenden Versteigerungen der Bauplätze führen. Was machen Sie, wenn nicht binnen der Frist bebaut wird; läuft die Frist neu nach Verkauf/Weitergabe – haben Sie wirklich eine Handhabe? Sie können ja denjenigen, die dort Gelände haben/hatten, eine Vorauswahl (mit den Bauauflagen) für einen Bauplatz (-kauf) geben und die Fläche darüber hinaus zunächst den Einwohnern Dettingen (entsprechen Wohnjahren) anbieten.

So wie ich informiert bin, machen dieses Verfahren einige Städte/Gemeinden, es ist in meinen Augen sozial gerechtfertigt – insbesondere in der heutigen Zeit, wenn ich auch jetzt – je nach dem, was Sie erschießen – gegen unseren Interesse/Grundbesitz spreche.

ANTWORT der Verwaltung auf Rückfragen des Absenders:

Herzlichen Dank für Ihre Mail und Ihre Anregungen. Wir werden diese zusammen mit einigen anderen Anregungen auch dem Gemeinderat zur Verfügung stellen.

Auf Ihre Rückfragen möchte ich aber gerne bereits an dieser Stelle eingehen. Ein linksseitige Bebauung der Hülbener Straße in Richtung Buchhalde scheidet nach aktuellem Planungsstand aus. Nach dem Gelände des Bebauungsplans „Schul-, Sport- und Freizeitzentrum“ schließt sich das Gelände des Festplatzes an. Die weiteren Flächen außerhalb – von der heutigen Flüchtlingsunterkunft weiter in Richtung Buchhalde – sind im aktuellen Flächennutzungsplan wie die bereits genannten Flächen als „Flächen für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen. Da wir als heutige Generationen nicht abschätzen können, welche Herausforderungen und Aufgaben in Zukunft auf uns als Kommune noch zukommen können, halte ich eine Nutzungsänderung dieser Flächen für nicht sinnvoll.

Die Gemeinde strebt bei der Wohnbaulandentwicklung den Konsens und die Einigkeit mit den heutigen Grundstückbesitzern an. Wir hoffen, einvernehmliche Lösungen zu finden und die Flächen zunächst aufkaufen zu können. Hinter einem möglichen „Bauzwang“ – wie er umgangssprachlich genannt wird – steckt vielmehr das im Kaufvertrag bei der Veräußerung eines Bauplatzes später festgeschriebene (und damit für beide Vertragsparteien einvernehmliche) Wiederankaufsrecht der Gemeinde. Soll heißen, wenn das Grundstück innerhalb einer bestimmten Frist nicht bebaut wurde eröffnet sich für die Gemeinde die rechtliche Möglichkeit, das Grundstück zurück zu erwerben.

Die Systematik der Bauplatzvergabe kann in der Tat von jeder Gemeinde selbst bestimmt werden. Viele Kommunen entscheiden sich für eine Vergabematrix, bei der dann verschiedene Eigenschaften und Kriterien – so beispielsweise auch die Dauer des Wohnens im Ort – bewertet und mit Punkten versehen wird. Hierüber wird im Gemeinderat sicher zu gegebener Zeit beraten werden.

Bei weiteren Fragen dürfen Sie sich gerne an mich wenden.

Mit freundlichen Grüßen aus dem Rathaus

Ralf Barth

Amtsleiter | Hauptamt

5. Mail vom 01.11.2017

Ich war bei der letzten GR-Sitzung und habe mich zum Thema "Auswahl neues Wohnbaugebiet" informiert. Dazu möchte ich folgende Gedanken und Anregungen an Sie bzw. auch an den GR weitergeben:

1. Betrachtung der Verkehrslage in Dettingen: Leider befinden sich mit Ausnahme des Nettomarktes alle Lebensmittelmärkte am Ortsende Dettingen West. Die äußere Hülberner Straße ist heute schon sehr stark frequentiert, was sich bei einer weiteren Bebauung in der Buchhaldesiedlung noch verschlechtert. Zumal sich in der Buchhaldesiedlung oder auch Handelsteich kein Lebensmittelgeschäft befindet. Demzufolge ist ein Baugebiet aus verkehrspolitischer Sicht mehr dem Zentrum zugewandt anzustreben.

2. Da umzulegende Baugebiet sollte eine entsprechende Größe ausweisen, um eine hohe Anzahl von Bauplätzen zu erzielen, damit auch für mehrere Jahre Bauland zur Verfügung stehen wird. Somit kommen aus unserer Sicht drei Baugebiete dazu in Frage: 1. Katholische Kirche, 2. Kühsteiggasse und 3. Oberer Wolfgarten. Da die Umlegung "Kath. Kirche" vermutlich mit deutlich höherem Aufwand und somit auch höheren Kosten verbunden sein wird, stehen nach diesem Auswahlverfahren noch Kühsteiggasse und Oberer Wolfgarten zur Debatte. Nachdem das Gebiet Kühsteiggasse Vogelschutzgebiet ist, kann aber sicher eine Häuserzeile entlang der linksseitigen Kühsteiggasse zusammen mit dem Gebiet Oberer Wolfgarten umgelegt und erschlossen werden. Somit müssten sich in etwa 4 ha Fläche ergeben und die Kühsteiggasse würde beidseitig bis zum Ende des neuen Baugebiets Oberer Wolfgarten bebaut werden können und gibt ein gutes Bild ab.

3. Da dieses von uns vorgeschlagene Baugebiet sicher eher für 1-2 geschossige Bauweise eignet, sollte parallel dazu das kleine Gebiet hinter der Ziegelhütte für mehrgeschossige Bauweise umgelegt werden. Dieses im Schatten liegende Gebiet eignet sich besonders für eine mehrgeschossige Bebauung.

Mit diesen Anregungen hoffen wir einen guten Beitrag für Verwaltung und GR zur weiteren Entscheidungsfindung geleistet zu haben.

6. Mail vom 01.11.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,
ich habe in der Dettinger Zeitung von der möglichen Erschließung mehrerer Baugebiete in Dettingen erfahren. Da ich selbst Dettinger bin begrüße ich eine ergebnisoffene Diskussion um neues Wohnbauland in Dettingen sehr. Auch wir haben uns vor 4 Jahren bemüht Baugrund zu finden und wurden in der Burgstraße fündig. Auf Grundlage dieser Erfahrung möchte ich hier zu dem Baugebiet „Gfäll Katholische Kirche“ meine Erfahrungen äußern.

Vor dem Baubeginn haben wir ein geologisches Gutachten erstellen lassen, welches uns leider die denkbar schlechtesten Ergebnisse geliefert hat. Unser Haus musste mit-

tels Betonplomben (3,6 m tief mit 264 Tonnen Beton zusätzlich) als Pfahlgründung ausgeführt werden, was immens hohe Kosten verursacht hat. Um dem rutschenden Hang entgegen zu wirken, musste zusätzlich das gesamte Erdgeschoss betoniert werden, was die Energieeffizienz des Hauses deutlich verschlechterte und erneut hohe Kosten verursacht hat.

Bei der Begehung des Bauplatzes mit dem Geologen hat er die Topografie des gesamten Gebietes erklärt. Die Einschätzung des Geologen war, dass der gesamte Berg wandert/rutscht (ich kann Ihnen gerne mein Gutachten mit 7 m tiefen Kernbohrungen zur Verfügung stellen, erstellt von ihm Ingenieur- und Hydrogeologisches Büro GmbH – Tübingen). Die großen wellenartigen Aufwürfe auf dem gesamten Berg von Blickrichtung Burgstraße zeigen deutlich, dass sich der gesamte Berg stark in Bewegung befindet. Die Erdbewegungen sind ebenfalls deutlich an dem Feldweg (welcher sich zwischen Burgstraße 23 und 25 befinden sollte) sichtbar. Der eigentliche Feldweg wurde durch natürliche Erdverschiebungen über Jahre hinweg unter einem meterhohen Erdwall begraben.

Als weiteres Bedenken möchte ich die fehlenden Gehwege in der verlängerten Burgstraße erwähnen, was den täglichen Weg in die KITA (Neubühlsteige) und in die Schule sehr unsicher macht. Die verlängerte Burgstraße wird sehr viel von den Anwohnern des Huberweges als Ringführung genutzt, was bereits jetzt ein hohes Verkehrsaufkommen in der gesamten Burgstraße verursacht.

Aufgrund des steigenden Bedarfs an Bauplätzen befürworte ich die Erschließung von weiterem Wohnbauland. Ich hoffe jedoch, dass meine genannten Bedenken bei Ihrer Entscheidungsfindung beachtet werden. Die Erschließung des „Berges“ verursacht sowohl für die Gemeinde als auch für die „Häuslebauer“ enorme Kosten, die im Voraus kaum absehbar sind.

Sollten Sie noch Rückfragen haben oder Ihrerseits Interesse an einem persönlichen Gespräch bestehen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

7. Mail vom 02.11.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,
im Gemeindeblatt KW43/2017 werden die Bürger aufgerufen, zu der geplanten Wohnbaulandentwicklung Stellung zu beziehen.

Diese Möglichkeit möchten wir hiermit nutzen. Zum Bereich "Oberer Wolfgarten 2" möchten wir folgendes zu bedenken geben: Bereits nach 1-2 Tagen Regen bilden sich dort flächendeckend Sumpfwiesen, die auch nach mehreren Tagen nicht austrocknen.

Um unser Haus zu schützen haben wir bereits über 10.000 € in den Oberflächenwasserschutz investiert.

Die aus den Wiesen abfließende Wassermenge kann einen Bach bis über einem halben Meter breite und 10-15 cm tiefe entstehen lassen. Die beiden Schachtdeckel im Hengelweg sind nicht in der Lage die gesamte Wassermenge aufzunehmen.

Anbei finden Sie 4 Bilder, die die Situation dokumentieren. In den letzten 5 Jahren traten vergleichbare Zustände bereits 4 Mal auf.





Daher denken wir, dass es im Interesse von Anwohnern, Gemeinde und zukünftigen Bauherren sein sollte, geeignete Gebiete zu erschließen.

8. Mail vom 06.11.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Barth,

Bürgermeister Hillert hat im Amtsblatt "Dettingen aktuell" aufgerufen sich aktiv an der Diskussion bezüglich der Wohnbaulandentwicklung in Dettingen/Erms zu beteiligen. Da ich gerne in Dettingen/Erms bauen würde, möchte ich dem Aufruf nachkommen und mich zu den in Frage kommenden Gebieten äußern:

- Die Gebiete „Hinter der Ziegelhütte“, „Gfäll“, „Vor Buchhalden“, und „Burg“ halte ich bei aktuellem Bedarf als jeweils zu klein, um sie als einzelnes Baugebiet auszuweisen. Mehrere kleinere Baugebiete gleichzeitig zu erschließen, ist vermutlich deutlich teurer.

- Das Gebiet „Vor Buchhalden“ halte ich zudem aufgrund der nördlichen Hangausrichtung für wenig attraktiv und beim Stand der heutigen Bautechnik mit Nutzung der Sonnenenergie für weniger geeignet. Besser geeignet wäre die andere Talseite im Anschluss an den „Oberen Wolfgarten“.

- Das Gebiet „Gfäll/Katholische Kirche“ halte ich für steil und birgt die Gefahr von Hangrutsch. Voraussichtlich wäre um dies zu vermeiden Hangverbauungen notwendig, welche die Baukosten für die Bauherren erheblich steigern würden.

- Meiner Meinung nach wären die Baugebiete „Oberer Wolfgarten II“, „Kühsteiggasse“ und „Sulz II“ aufgrund der Hanglage und -neigung am besten geeignet für die Wohnbaulandentwicklung in Dettingen/Erms. Hierbei ist jedoch zu bedenken, dass sowohl das Gebiet „Sulz II“ als auch das Gebiet „Kühsteiggasse“ im Vogelschutzgebiet liegen. Deshalb würde ich vorschlagen, das Gebiet „Oberer Wolfgarten II“ größer zu gestalten, um dem Konflikt mit dem Vogelschutzgebiet aus dem Weg zu gehen. Zusätzlich böte dies die Möglichkeit in Verlängerung des Rilkeweges größere Wohneinheiten mit günstigem Wohnraum in schöner Lage zu schaffen. Günstiger Wohnraum ist für mein dafürhalten in Dettingen/Erms knapp, gleichzeitig ist er für den Industrie- und Wirtschaftsstandort enorm wichtig.

9. Mail vom 06.11.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit möchten wir einige Anmerkungen zu den vorgeschlagenen Wohnbaugebieten Gfäll/Katholische Kirche und Burg anbringen.

Der obere Teil der Burgstraße ist ohne Fußgängerweg ausgebaut. Gleiches gilt für den Huberweg, den Rosenweg und den Wolfgartenweg. Eine Erhöhung der Verkehrsauslastung ohne eine Erweiterung der Fußgängerwege, halten wir im Hinblick auf alle Anwohnern mit (Schul-)Kindern für nicht zumutbar. Bereits jetzt ist das Verkehrsaufkommen am frühen morgen bedenklich.

Die Kinder müssen notgedrungen auf der Straße in die Schule laufen. Mehr Verkehr würde dies dementsprechend gefährlicher werden lassen.

Ein weiteres Problem stellt der Grund und Boden dar. Wir haben in der Burgstrasse 2015/2016 neu gebaut und der wenig durchlässige Boden, die saisonal zu erwartende Hangwasserführung und die bereits vorliegende Stauwasserbildung, führte bei uns zu zeitweise stark aufstauendem Sickerwasser. Trotz weißer Wanne und Drainage kam es bei uns zu Wasserproblemen im Keller. Eine Regenwasserversickerung ist kaum möglich.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Hinweise bei der Entscheidungsfindung weiterhelfen.