



Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 7963/3 öff	Sachbearbeitung: Ralf Barth AZ: 621.41 - Bar	06.03.2018
Gremium Datum GR 22.03.2018	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich	Ergebnis
Vorherige Drucksachennummer/Beratung: 7963, 7963/1, 7963/2		

Beschlussvorlage

Wohnbaulandentwicklung:

Auswahl und Festlegung der Standorte und Gebiete

I. Beschlussantrag

1. Die Gemeinde möchte neue Wohnbauflächen aus im Flächennutzungsplan als künftige Entwicklungsflächen ausgewiesenen Gebieten entwickeln.
2. Die Gebiete Nr. 6 „Oberer Wolfgarten II“, und Nr. 7 „Vor Buchhalden“ gemäß der GR-Vorlage Nr. 7963-1 vom 19. Oktober 2017 werden in Rücksprache mit den Fachbehörden hinsichtlich einer Bebauung näher untersucht und weiterverfolgt.
3. Auch für das gesamte Gebiet Nr. 5 „Kühsteiggasse“ wird in Rücksprache mit den Fachbehörden eine Bebauung geprüft und weiterverfolgt.
4. Für das Gebiet Nr. 8 „Hinter der Ziegelhütte“ wird in Rücksprache mit den Fachbehörden eine zeitnahe Bebauung geprüft.

II. Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen können derzeit nicht abschließend beziffert werden. Gelder für Planungskosten und Bauleitplanung sind im Haushaltsplan 2018 enthalten.

III. Sachverhalt

Rückblick

Bereits im Rahmen des Bürgerinformationstags im Oktober 2017 hat die Gemeindeverwaltung alle noch möglichen Flächen für Wohnbaulandentwicklung dem Gemeinderat und der Bürgerschaft vorgestellt.

Im Rahmen der Sitzung des Gemeinderats am 19. Oktober 2017 wurde erstmalig über die noch zur Verfügung stehenden Flächen gemäß dem Flächennutzungsplan beraten – siehe GR-Vorlage 7963 mit Anlagen. Im Nachgang wurde die Bürgerschaft aufgefordert sich zur Diskussion über die künftige Wohnbaulandentwicklung zu beteiligen.

Seither sind bei der Verwaltung dutzende Stellungnahmen eingegangen, die im Rahmen von Informationsvorlagen dem Gemeinderat und auch der Bürgerschaft zur Verfügung gestellt wurden.

Im Rahmen einer Besichtigung einzelner möglicher Gebiete am Mittwoch 7. Februar 2018 konnte sich der Gemeinderat einen Eindruck von den topographischen Verhältnissen und den Höhenlagen einzelner Gebiete verschaffen.

Im Rahmen seiner Sitzung am Donnerstag, 22. Februar 2018 hat der Gemeinderat die Vor- und Nachteile der möglichen Gebiete, die aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden sollen, beraten und ausgetauscht.

Gebietsauswahl

Ziel der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung war es, sich auf einige (wenige) Gebiete zu verständigen, mit denen in die weitere Prüfung über mögliche künftige Wohnbaulandentwicklungsflächen eingestiegen wird. Eine umfassende Prüfung aller Gebiete hinsichtlich ihrer Eignung wäre zu aufwendig und zu teuer.

Daher war und ist der Gemeinderat aufgerufen, eine Gebietsauswahl zu treffen. In den vergangenen Wochen und Monaten wurden verschiedene Argumente ausgetauscht und Faktoren betrachtet.

Nach Abwägung aller Argumentationen und Gegebenheiten schlägt die Verwaltung vor, mit den Gebieten „Kühsteiggasse“ und „Oberer Wolfgarten“ als Gebietsfläche A sowie parallel mit dem Gebiet „Vor Buchhalde“ als Gebietsfläche B in weitere Untersuchungen einzusteigen und in Rücksprache mit den Fachbehörden hinsichtlich einer Bebauung näher zu untersuchen und weiterzuverfolgen.

Hierbei soll zunächst ganz bewusst auch das gesamte Gebiet „Kühsteiggasse“ berücksichtigt sein. Hieraus erhofft sich die Verwaltung konkrete Aussagen über die Möglichkeit einer Bebauung innerhalb eines bestehenden Vogelschutzgebiets. Ob die Realisierung letztlich über eine einreihige Bebauung entlang der Kühsteiggasse hinausgeht, wird sich zeigen. Die Chance auf eine weitere Stichstraße oder die Realisierung einer anderweitigen städtebaulichen Idee sollte allerdings aus Sicht der Verwaltung nicht im Vorhinein aufgegeben werden.

Parallel zu den beiden oben genannten Gebietsflächen A und B könnte für das sehr kleine und überschaubare Gebiet „Hinter der Ziegelhütte“ die Chancen und Risiken einer verdichteten Bebauung erörtert werden. Für eine Einzelhausbebauung eignet sich dieses Gebiet vermutlich nicht.

Weiteres Vorgehen und Ausblick

Die Verwaltung plant für die weitere Prüfung und Umsetzung die Zusammenarbeit mit einer Projektentwicklungsgesellschaft. Hierzu wurden bereits erste Vorgespräche geführt. Nach der Beschlussfassung über die Gebietsauswahl werden die Angebote der Projektentwickler auf Basis des Beschlusses (u.a. abhängig von der Flächengröße der zu prüfenden Gebiete) aktualisiert und vermutlich im Rahmen der Gemeinderatsitzung am 26. April 2018 öffentlich vorgestellt.

Ziel ist es, dass die Gemeinde bei dem weiteren Verfahren vom Projektentwickler eng begleitet wird und mit entsprechender Fachkompetenz die rasche Umsetzung von neuen Wohnbauflächen in Dettingen unterstützt wird.

Auch über die Art und Weise des Verfahrens der Erschließung kann dann zu einem späteren Zeitpunkt unter Bezugnahme der Expertise des Projektentwicklers erneut beraten und letztlich Beschluss gefasst werden. Selbiges gilt für die Vorgehensweise bei der Finanzierung.