

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/663/2017

Referat:	Baureferat	Datum: 17.01.2017
Ansprechpartner:	Uwe Babinsky	AZ:
Weitere Beteiligte:		

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	26.01.2017	öffentlich

Bürgerantrag auf Prüfung der zukünftigen Nutzung des "Hörnleingeländes"

Sachverhalt:

Von der Initiative „Bürger gestalten Wendelstein“ wurde am 01.12.2016 ein Bürgerantrag auf „Prüfung der zukünftigen Nutzung des Hörnleingeländes“ eingereicht.

Der genaue Inhalt des Antrages lautet:

Als Gemeindebürger der Marktgemeinde Wendelstein beantrage ich, dass die Gemeindeverwaltung die zukünftige Nutzung des Hörnleingeländes durch das Ingenieurbüro prüft, das mit der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beauftragt ist und eine geeignete Nutzung ausarbeitet und ich an diesem Prozess beteiligt werde.

Begründung:

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan befindet sich in Neuaufstellung. In diesem Zug werden alle gemeindlichen Flächen aufgenommen und bewertet.

In dem geplanten Maßstab hat die Bebauung einen erheblichen Einfluss auf die Struktur von Großschwarzenlohe und stellt einen erheblichen Vorgriff auf die Flächennutzungsplanänderung dar.

Die Verkehrsströme in der Rother Straße werden zu einer unzumutbaren Verkehrsbelastung für Kornburg und Großschwarzenlohe führen.

Es ist fraglich, ob die bestehende Infrastruktur für die Kinder ausreichend ist und auf Grund der Neuplanung weitere Infrastrukturmaßnahmen zu errichten sind.

Es sind Schallschutzmaßnahmen zu den Landwirten und Gewerbetreibenden herzustellen.

Die Zufahrt zum Neubaugebiet muss neu geregelt werden.

Es ist fraglich ob eine reine Reihenhausbebauung auf der Gewerbefläche der geeignete Standort für Wohnbau ist.

Die Zulässigkeit des Antrages wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates am 15.12.2016 einstimmig beschlossen.

Derzeitiger Sachstand:

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09.06.2016 wurde eine Bauvoranfrage der Deutschen Reihenhaus AG behandelt. Es wurde folgendes Konzept vorgelegt:

Insgesamt sollen auf der gesamten Fläche des Hörnlein-Areals 102 Reihenhäuser mit innerer Erschließung, zwei Gemeinschaftsgrünflächen und einem Kinderspielplatz entstehen. Die Hauszeilen bestehen aus vier bis neun zweigeschossigen Reihenhäusern mit Satteldächern. Hierbei werden drei Haustypen mit jeweils 81 m², 116 m² oder 141 m² Wohnfläche errichtet. Eine Unterkellerung erfolgt nicht. Durch die standardisierte Bauweise sollen preisgünstige Reihenhäuser entstehen. Der Bauträger hat ähnliche Objekte unter anderem in Erlangen und Schwaig verwirklicht.

Das Plangebiet wird über die Feldstraße mit einer 6 Meter breiten Ringstraße mit abzweigenden Wegen mit Stellplätzen erschlossen. Insgesamt werden 207 Stellplätze errichtet. Die Abfallentsorgung erfolgt über vier gemeinschaftliche Sammelplätze an der Sammelstraße, sodass die üblichen Probleme mit zahlreichen Müllgefäßen bei der Abholung entfallen. Im gesamten Gebiet sollen 143 Bäume gepflanzt werden.

Die Wärme-, Strom- und Wasserversorgung der Wohnanlage erfolgt über eine zentrale Technikzentrale. Zur Wärmeversorgung wird ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk sowie ein Gas-Brennwertgerät zur Spitzenlastdeckung installiert. Die Verteilung innerhalb des Gebietes wird durch ein Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Dies ist durch den hohen Wirkungsgrad der Brennwerttechnik ökologisch und ökonomisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses. Die Häuser erfüllen den „Effizienzhaus KfW55/EnEV 2016- Standard“ der Energieeinsparverordnung 2016.

Bei dem vorliegenden Nutzungskonzept ist keine Realteilung, sondern eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorgesehen. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem Grundstück. Dadurch dass alle Infrastruktureinrichtungen (Straße, Wege, gemeinschaftliche Grünflächen) in Privatbesitz bleiben, entstehen der Gemeinde weder Investitions- noch Folgekosten.

Aus baurechtlicher Sicht wurde seitens der Verwaltung festgestellt, dass das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 Großschwarzenlohe liegt, der ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Insofern müsste der Bebauungsplan für die geplante Nutzung geändert werden. Gleichzeitig müsste im Parallelverfahren der Flächennutzungs- und Landschaftsplan geändert werden. Auf die damalige Sitzungsvorlage wird verwiesen.

Abschließend wurde folgender Beschluss mit 9 : 1 Stimmen gefasst:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Großschwarzenlohe und des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes vorzubereiten. Sämtliche Kosten, die der Gemeinde in Zusammenhang mit der Realisierung des Wohngebietes entstehen (Kosten Bauleitplanung, erforderliche Gutachten usw.) hat der Bauträger zu tragen.

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 28.07.2016 wurde ein Antrag von Bündnis 90/Die Grünen auf Aussetzung des vorgenannten Beschlusses vom 09.06.2016 mit 22 : 2 Stimmen abgelehnt. Die Ablehnung wurde damit begründet, dass aufgrund der erforderlichen Bauleitplanverfahren der Marktgemeinderat noch ausreichend Gelegenheit hat, alle Aspekte in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben zu diskutieren.

Derzeit lässt die Deutsche Reihenhäuser AG die für das Bebauungsplanverfahren erforderlichen Gutachten erstellen und prüft eine Anregung der Fraktionen bezüglich der Aufnahme von Geschosswohnungsbau in das Baukonzept.

Zu den einzelnen Punkten der Begründung des Bürgerantrages ist folgendes festzustellen:

- *Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan befindet sich in Neuaufstellung. In diesem Zug werden alle gemeindlichen Flächen aufgenommen und bewertet. In dem geplanten Maßstab hat die Bebauung einen erheblichen Einfluss auf die Struktur von Großschwarzenlohe und stellt einen erheblichen Vorgriff auf die Flächennutzungsplanänderung dar.*

Wie die Antragsteller richtig feststellen, wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet derzeit neu aufgestellt. Nachdem es sich bei der geplanten Bebauung jedoch um die Änderung eines bereits festgesetzten Baugebietes (derzeit eingeschränktes Gewerbegebiet) handelt, ist der Einfluss auf die vorhandene Struktur von Großschwarzenlohe nicht so groß wie befürchtet. In diesem Zusammenhang muss auch festgestellt werden, dass in Großschwarzenlohe seit Anfang der achtziger Jahre (Bradinger Feld, ca. 130 Wohneinheiten) und zu Beginn der neunziger Jahre (Leinschlag ca. 20 Wohneinheiten) keine Ausweisung von Wohnbauflächen stattgefunden hat. Gemäß der letzten großen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1999 (26. Änderung) hätten in Großschwarzenlohe zusätzlich ca. 7 ha Wohnbaufläche für ca. 220 Wohneinheiten ausgewiesen werden können.

- *Die Verkehrsströme in der Rother Straße werden zu einer unzumutbaren Verkehrsbelastung für Kornburg und Großschwarzenlohe führen.*

Inwiefern die Verkehrsströme zu einer unzumutbaren Verkehrsbelastung für Kornburg und Großschwarzenlohe führen sollen, ist anhand der aktuellen Belastungszahlen, zumindest für den Ortsteil Großschwarzenlohe, nicht ersichtlich. Im Vergleich zum Jahr 2002 hat sich der Gesamtverkehr an der Rother Straße im Bereich der Feldstraße von 12.547 Fahrzeugen auf 10.280 Fahrzeuge im Jahr 2015 verringert. Der LKW-Anteil, der hauptsächlich für Verkehrslärm verantwortlich ist, hat sich in diesem Zeitraum von 5,38 Prozent auf 2,88 Prozent in der Fahrzeuganzahl halbiert. Im Bereich der Erichmühle hat der Gesamtverkehr im gleichen Zeitraum von 13.919 Fahrzeugen (Jahr 2002) zu 12.101 Fahrzeugen (Jahr 2015) abgenommen. Der LKW-Anteil hat sich hier ebenfalls von 6,56 Prozent zu 2,8 Prozent mehr als halbiert. Bei durchschnittlich zwei Fahrzeugen je neuer Wohneinheit werden durch das neue Wohngebiet frühere Verkehrsbelastungen bei weitem nicht erreicht werden.

Bezüglich der Verkehrsbelastung muss auch berücksichtigt werden, dass das bisherige Gewerbegebiet bei einer zukünftigen gewerblichen Nutzung zu steigenden Verkehrszahlen führen würde. Für das Gesamtareal wurde 2014 ein „Gewerbehof Schwarzenlohe“ geplant. Hierbei wurden ca. 16.500 m² Nutzfläche für Handwerk, Dienstleistungen, Gesundheit, Wellness und Gastronomie mit insgesamt 183 Stellplätzen mit Kundenverkehr vorgesehen. Diese nach geltendem Bebauungsplan zulässige gewerbliche Nutzung könnte somit bei weitem mehr Verkehr wie bei einer wohnlichen Nutzung bedeuten. Insbesondere wäre bei einer gewerblichen Nutzung mit deutlich mehr LKW-Verkehr zu rechnen.

- *Es ist fraglich, ob die bestehende Infrastruktur für die Kinder ausreichend ist und auf Grund der Neuplanung weitere Infrastrukturmaßnahmen zu errichten sind.*

Eine Überprüfung durch unser Bildungs- und Kulturreferat hat ergeben, dass im Gemeindebereich voraussichtlich genug Kapazitäten (Kinderbetreuungseinrichtungen und Schule) für die Kinder des neuen Baugebietes bestehen. Bei der Bereitstellung der Krippen- und Kindergartenplätze wird hierbei das gesamte Gemeindegebiet zugrunde gelegt, da diese Plätze nicht im Ortsteil direkt angeboten werden müssen. Eine 100 prozentige Aussage kann je-

doch nicht getroffen werden, da der tatsächliche Zuzug nur geschätzt werden kann. In diesem Zusammenhang sollten jedoch nicht nur mögliche Probleme im Zusammenhang mit Zuzug gesehen werden, sondern auch die Chancen für unsere örtlichen Verbände und Vereine durch mögliche neue Mitglieder. In der Gesamtschau ist nämlich festzustellen, dass sich die Einwohnerzahl von Großschwarzenlohe gegenüber 1998 mit 3.457 Einwohner auf 3.369 Einwohner im Jahr 2016 verringert hat.

- *Es sind Schallschutzmaßnahmen zu den Landwirten und Gewerbetreibenden herzustellen.*

Für evtl. erforderliche Schallschutzmaßnahmen können vorab keine Aussagen getroffen werden. Für die entsprechenden Untersuchungen sind konkrete Planungen erforderlich, um die möglichen Belastungen ermitteln zu können. Diese Gutachten werden daher üblicherweise im Rahmen von Bebauungsplanverfahren erstellt.

- *Die Zufahrt zum Neubaugebiet muss neu geregelt werden.*

Eine neue Regelung der Zufahrtssituation im Bereich der Feldstraße ist völlig unproblematisch und wird im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens geregelt. Eine erforderliche Änderung im Einmündungsbereich der Rother Straße (Kreisstraße RH 1) ist derzeit nicht ersichtlich.

- *Es ist fraglich ob eine reine Reihenhausbebauung auf der Gewerbefläche der geeignete Standort für Wohnbau ist.*

Über die reine Reihenhausbebauung kann man sicherlich unterschiedliche Auffassungen haben, wobei derzeit auf Anregung aus der Mitte des Gemeinderates noch Geschosswohnungsbau durch den Bauträger geprüft wird. Unbestritten ist allerdings, dass es sich bei Reihenhäusern um eine flächenschonende und vergleichsweise günstige Bauweise handelt. Bei den derzeitigen Grundstücks- und Baupreisen in Wendelstein kostet eine neue Doppelhaushälfte in Standardbauweise durchschnittlich ca. 400.000 Euro, das freistehende Einfamilienhaus abhängig von der Grundstücksgröße mindestens 450.000 Euro. Diese Preise können von vielen jungen Familien nicht bezahlt werden. Hier bietet das Reihenhaus insbesondere für junge Familien den Einstieg in die Eigentumsbildung. Die Reihenhäuser auf dem Hörnlein-Areal sollen nachzeitigem Stand voraussichtlich zwischen 250.000 Euro und 300.000 Euro kosten.

Das vorgelegte Konzept ist aufgrund der Größe des Plangebiets, der Bebauungsdichte und der geplanten Bebauungsart mit zahlreichen vorhandenen Reihenhausbaugebieten im gesamten Gemeindegebiet vergleichbar. Es handelt sich somit um eine bewährte und häufig praktizierte Wohnform in Wendelstein. Zusätzlich wird derzeit von der Gemeinde ein kleines Baugebiet für Einfamilien- und Doppelhäuser in Großschwarzenlohe entwickelt. Hier können Familien, die eine andere Wohnform suchen und auch andere finanzielle Möglichkeiten haben, Grundstücke von der Gemeinde erwerben.

Aufgrund der dargestellten Sachlage ist aus Sicht der Verwaltung eine zusätzliche Beauftragung des Planungsbüros TEAM 4, das den neuen Flächennutzungs- und Landschaftsplan erstellt, nicht erforderlich. Unabhängig davon werden die Bedenken der Bürger gegen die derzeitige Planung auf dem Hörnlein-Areal zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird auch nochmals darauf hingewiesen, dass für die Realisierung des Konzeptes An-

derungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes erforderlich werden. Hierbei handelt es sich um öffentliche Verfahren, bei denen alle betroffenen Belange untersucht werden und die Bürger zu den jeweiligen Plänen Stellung nehmen können.

Beschlussvorschlag:

Der Bürgerantrag wird abgelehnt.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Vorgang

Werner Langhans
Erster Bürgermeister