

Niederschriftsauszug

Sitzung des Ortschaftsrates Warmbronn vom 18.05.2020

Öffentlicher Teil

- Top 2 Bebauungsplan „Östlich Brandenburger Straße“, Planbereich 06.03-9 mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
- Behandlung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
 - Satzungsbeschluss
 - Berichtigung des Flächennutzungsplans

Herr Schneider erteilt Frau Hauptert das Wort.

Frau Hauptert erläutert die Präsentation zum TOP. Ziel des Bebauungsplanes sei die Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Gewerbeflächen für neue Wohnbebauung. Diese innerstädtische Nachverdichtung werde für zusätzlichen Wohnraum in unterschiedlichen Formen und auch für bezahlbaren Wohnraum sorgen. Sie erläutert kurz den aktuellen Stand in der laufenden Bauleitplanung und geht dann auf die wesentlichen fünf Punkte aus der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung ein. Zunächst geht es um die Höhenentwicklung. Sie betont, dass sich die Höhenentwicklung an die Höhen der angrenzenden Gebäude anpasse. Dabei müsse man auch die Geländeversprünge beachten. Ein weiterer Punkt sei die Standsicherheit der vorhandenen Nachbarbebauung gewesen. Die erforderlichen Prüfungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Die potentielle Lärmbelastung insbesondere im Bereich der Tiefgarage habe mit der gutachterlichen Stellungnahme vom 24.4.2020 ergeben, dass die maßgebenden Emissionsrichtwerte nach Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm tags und auch nachts eingehalten würden. Maßnahmen zum Emissionsschutz in Bezug auf die Gewerbefläche seien bereits im Bebauungsplan festgelegt worden. Die Stellplatzproblematik sei durch den erhöhten Stellplatzschlüssel und der zusätzlichen öffentlichen Stellplätze entlang der Brandenburger Straße Rechnung getragen worden. Die Hinweise aus der Eingabe vom Landratsamt in Bezug auf Altlasten werden Berücksichtigung finden. Es folgt eine Erläuterung der Höhenentwicklung anhand der Schnitte.

Der Vorsitzende informiert, dass ORin Dr. Hug-von Lieven befangen sei. Sie nimmt an der folgenden Diskussion und der Abstimmung nicht teil.

OR Hoene merkt an, dass es immer noch zu begrifflichen Missverständnissen käme. Geschaffen werden solle bezahlbarer Wohnraum kein sozialer Wohnraum.

OR Dr. Strecker möchte eine Erläuterung für die Emissionswerte. Wenn mit mehr Wohnraum auch mehr Verkehr zu erwarten sei, dann müssten auch die Werte höher werden.

Frau Hauptert führt aus, dass es zum einen an der Umwandlung von einem Gewerbegebiet zum Wohngebiet läge. Die Anfrage der Bürger zur Emission habe sich konkret auf die Tiefgaragenausfahrt bezogen zum einen auf die Lärmentwicklung zum anderen auf die Abgase.

OR Hoene merkt an, dass es sich bei diesen Angaben nur um Berechnungen handele, nicht um Messungen. Also habe man statistischen Lärm eines Gewerbes mit der einer Wohnbebauung verglichen. Der übliche Lärm einer Wohnbebauung müsse dann hingenommen werden. Unmut seitens der Anwohner werde es vermutlich geben. Lange wäre das Gelände eine Brache gewesen, dann käme der Baulärm und später die neuen Bewohner.

OR Dr. Strecker fragt nochmals nach den Parkplätzen. Bisher haben die Anwohner vor dem Betriebsgelände geparkt. In seinen Augen werde es künftig weniger Parkplätze geben und das obwohl es viel mehr Anwohner geben werde.

Frau Hauptert führt aus, dass man dem bereits gegengewirkt habe, in dem der in der Landesbauverordnung geforderte Stellschlüssel auf 1,5 Parkplätze pro Wohninheit erhöht worden sei.

OR Dr. Strecker geht davon aus, dass das nicht ausreiche. Auch schaffe man nicht noch einmal 7 Parkplätze dazu, da ja bereits heute mehrere Autos entlang der Brandenburger Straße parken würden.

Herr Merkle meldet sich zu Wort und erklärt, dass diese Autos heute dort parken würden, weil an dieser Stelle das Parken nicht explizit verboten sei. Ausgewiesene Parkplätze seien es aber damit nicht, diese werden erst jetzt geschaffen.

OR Hoene stellt fest: Positiv sei, dass aus dem Gewerbegebiet jetzt ein Wohngebiet werde. Unstrittig sei, dass es einen dringenden Bedarf an Wohnraum gebe. Dieser Nachfrage müsse man sich stellen, auch in puncto bezahlbarem Wohnraum. Politisch sinnvoll sei es daher, den Bebauungsplan so aufzustellen wie geschehen.

Der Vorsitzende kann, da es keine Einwände gibt, den Beschlussvorschlag en bloc zur Abstimmung stellen.

Die Mitglieder des Gremiums **b e s c h l i e ß e n** einstimmig mit **8 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen** und **0 Enthaltungen**:

1. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden geprüft und abgewogen. Den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen aus den Beteiligungen wird zugestimmt (Anlagen 2-4).
2. Der redaktionellen Änderung der Planung gegenüber dem Planungsstand zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan „Östlich Brandenburger Straße“ und die zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 11.05.2020 werden nach § 10 Abs. 1 BauGB i.v.m. § 74 LBO und § 4 GemO jeweils als Satzung beschlossen (Anlagen 5 und 6).

Dem Bebauungsplan und der Satzung über örtliche Bauvorschriften ist eine Begründung mit Stand 11.05.2020 beigefügt (Anlage 7).

4. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (Anlage 8; Stand vom 11.05.2020).