Notizen aus der Infoveranstaltung zu den Bebauungsplanverfahren „Wagneräcker, 2. Änderung" am 5.5.23, 18.00 Uhr bis 19.30 Uhr in der Staufenhalle

Anwesende:

Referent: J. Amiguet (Büro Baldauf)

Gemeindeverwaltung: BM Treiber, Herr Kern

Presse: Zeitungsverlag Waiblingen, kurzzeitig Fotografin

Gäste: (Schatz Wohnbau), (Kreisbaugruppe),
und (Bürgerenergie Plüderhausen),
Gemeinderatsmitglieder: Frau Mück, Herr Scheurer und Herr Schwenger
Herr Feuerwehrkommandant Angelmahr

11 weitere Interessierte

BM Treiber eröffnet die Veranstaltung:

Am 20. April wurden die Aufstellungsbeschlüsse gefasst, Auslegung läuft noch bis 9. Juni. GR hat beschlossen, dass wir zusätzlich noch eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen. Herr Amiguet wird die Bebauungspläne erläutern.

Herr Amiguet:

2 getrennte Verfahren, 2 Vorhaben, Pläne liegen öffentlich aus. Stellungnahmen sind willkommen bis 09.06.23.

Vorstellung und Erläuterung der als Anlage beigefügten Präsentation:

Seit 2017 gibt es städtebauliche Entwürfe. Mittlerweile sind die Vorhaben durchgeplant. Man hat sich schon damals mit Kubaturen, Höhen usw. befasst. In der letzten Gemeinderatsitzung wurde eine Anpassung beschlossen.

Es gibt Angebotsbebauungspläne und vorhabenbezogene Bebauungspläne.
Hier liegen 2 eigenständige vorhabenbezogene Bebauungspläne vor.

Vereinfachtes Verfahren, da Vorhaben der Innenentwicklung. Derzeit führen wir die förmliche öffentliche Auslegung durch. Behördenbeteiligung läuft.

Wegen der Feiertage wurde der Beteiligungszeitraum verlängert.

<u>Teil A:</u>

Die beiden B-Pläne sind ähnlich aufgebaut.

Hochbauten sind in den blau umrandeten Bereichen,
hellblaue Linie = Untergeschoss.

rosa = Baufläche für die konkrete Nutzung,

Aufgrund der Nachbarschaft mit gewerblicher Nutzung: Das Gebiet hat die Schutzfunktion eines Mischgebietes.

hellgrün = Grünfläche an der Rems

Leitungstrassen

Nutzungsschablone – Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4

Parkierung weitestgehend in der TG

Zwingende Vorgaben der Geschossigkeit sind eingekreist.

Wo nicht eingekreist = Zahl der Vollgeschosse nur noch oben begrenzt, nicht zwingend herzustellen.

a = abweichende Bauweise

FD = Flachdach, Dachneigung bis 10 Grad

EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe 261,50 m = Wasserspiegellage aus HQextrem

Textteil = viele weitere Festsetzungen wie:
Örtliche Bauvorschriften, Stellplatzsatzung, Gestaltung,
Nebenanlagen, oberirdische Stellplätze, Rückhaltung von Niederschlagswasser und dessen Ableitung in die Rems, Tiefgaragenbegrünung,
Dachbegrünungseigenschaften.

Einzelbäume – vor allem im westlichen Bereich

Stellplatzverpflichtung entsprechend der Wohnungsgröße

Nachrichtliche Übernahmen wie Hochwasserschutz usw.

Im Internet jeder einzelne Plan aufrufbar. Die Grundrissaufteilung ist unverbindlich. Alles, was städtebaulich nach außen wirkt, wird konkret vorgegeben. Die Gebäude sind so umzusetzen.

Gutachten:
Gewerbe / Wohnen: Schalltechnische Untersuchung

Teil A: Konkrete Maßnahmen an den Nordfassaden, damit die Schallimmissionen aus der gewerblichen Nachbarbebauung für das Wohnen erträglich sind.

Im Teil B sind keine besonderen Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Alle Schutzgüter sind begutachtet. Derzeit ist Plangebiet schon weitgehend versiegelt.

Nistkästen sind vorgesehen.

Altlasten – dazu gibt es ein Gutachten, das einsehbar ist.

Teil B

Gesondertes Plangebiet.

Maß der baulichen Nutzung: Keine zwingenden Geschosszahlen. Das ist nur im Teil A aus Schallschutzgründen nötig.

Das oberste Geschoss ist jeweils als Staffelgeschoss geplant.

Das Gebäude an der Birkenallee zum Ulmenweg hin, wurde entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates angepasst.

Begründung: Ausführungen zum städtebaulichen Konzept.

11 Vorhaben- und Erschließungspläne liegen zu Einsicht bereit.

Die Gutachten beziehen sich auf beide Teile.

Beteiligungsverfahren – alle Stellungnahmen werden gesammelt.

Diese werden in eine Abwägungstabelle aufgenommen, die alle Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge, über die Gemeinderat berät und beschließt, enthält.

Keine Rückmeldung während des Beteiligungsverfahrens – Rückmeldungen gibt es nach der Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat.

Die Belange sind zu gewichten = Aufgabe des Gemeinderates

Nutzen Sie die Gelegenheit zur Einsichtnahme im Internet und auf dem Rathaus.

Ich stehe für Fragen zur Verfügung.

Ich nehme Bezug auf die Gemeinderatsvorlage Nr. 171/2020: Wie hoch ist die angemessene Dichte in Plüderhausen?

J. Amiguet: Hierzu gibt es Vorgaben der Regionalplanung. Plüderhausen ist Kleinzentrum: 70 Einwohner / ha sind hier vorgesehen.

BM Treiber: Das ist auch ein politischer Vorgang.

Sie ignorieren den Beschluss des Gemeinderates zur „angemessenen Dichte" bzw. wir diese deutlich überschritten. Ich hätte gerne eine Stellungnahme zur Dichte.

J. Amiguet: Die Planung entspricht dem Beschluss des Gemeinderats vom 30.03.2023. Der Gemeinderat will die Konversionsfläche im Sinne der Innenentwicklung überplanen.

Die Abstandsmaße zu den Nachbargrundstücken wurden in der Sitzung gezeigt, fehlen aber jetzt.

J. Amiguet: Nach der Sitzung wurde die Beschlusslage umgesetzt.

Was ist die Motivation, die Abstandsmaße zu entfernen?

J. Amiguet: Sie können das Maß aus den Plänen herausmessen. Die Maßangaben sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Oberflächenwasser soll in die Rems, das Gelände wird angehoben.
Wie ist sichergestellt, dass bei Starkregen das Wasser nicht die angrenzenden Grundstücke überflutet?

J. Amiguet: Dachbegrünung und Begrünung der TG haben Speichervolumen. Hier werden die städtebaulichen Regeln angewandt. Im Baugenehmigungsverfahren werden solche Belange berücksichtigt.

Im Ulmenweg wohnen wir auf einem Kiesgebiet. Wer stellt sicher, dass wir keine Schäden durch den Tiefgaragenbau bekommen?

J. Amiguet: Es werden üblicherweise Beweissicherungsverfahren durchgeführt, die den Zustand vor und nach den Bauarbeiten dokumentieren.

Die angrenzenden Gebäude haben teilweise Gewölbekeller mit Lehmboden. Die Tiefgarage liegt teilweise im Grundwasserhorizont. Wie wird dem Rechnung getragen?

J. Amiguet: Noch keine konkrete Antwort. Es ist gut, dass dieser Sachverhalt im Beteiligungsverfahren genannt wird. Solche Punkte werden auch im Baugenehmigungsverfahren beachtet werden.

Kein Bestandsbäume im Teil B eingezeichnet?
AM: Im südlichen Teil gibt es laut Gutachter keine besonders schützenswerten Bäume.

Soll ich meine Anliegen noch schriftlich einreichen.

J. Amiguet: Wir wären Ihnen dankbar, wenn Sie Ihre Anliegen schriftlich zusammenfassen könnten und als Stellungnahme abgeben würden. Damit wäre

besser sichergestellt, dass keine Aspekte vergessen werden.

Die höchsten geplanten Gebäude werden ca. 4 m höher als andere Gebäude im dortigen Bereich.

J. Amiguet: Konkret geplant sind 9,5 m und 12,50 m.

Nur das Gebäude, an der Birkenallee, das derzeit als Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete dient ist höher.

J. Amiguet: Die Fläche ist prädestiniert dafür, ausreichend Wohnfläche anzubieten. Wir müssen uns davon verabschieden, dass die höchsten Gebäude auch künftig nur 6 bis 8 Meter hoch sind.

Die Frage ist, was auf lange Sicht mit dem Gewerbegebiet geschieht. Kann man dann auch dort 14 m hoch planen?

J. Amiguet: Wir planen keine riesigen Riegel, sondern die geplante Bebauung weist Rücksprünge, Unterbrechungen usw. auf.

Wir setzen zwar Maßstäbe, aber deshalb müssen ggf. neue Planungen im derzeitigen Gewerbegebiet nicht so sein.

92 WE – das sind Verhältnisse wie im Stadtbezirk wie Berlin-Mitte von der Dichte her.

Der Gehweg „Auf der Weid" ist nicht baulich hergestellt. In der Birkenallee gibt es insbesondere bei der Müllabfuhr zusammen mit der Parkierung sehr beengte Zustände.

Verkehrsfluss: Es wird nicht nur in Richtung Waldenmaier gefahren werden, sondern auch in Richtung Ortsmitte. Wenn die Schulkinder in Richtung Gemeinschaftsunterkunft unterwegs sind, gehen die Kinder auf der Straße, das ist sehr gefährlich.

Wie kann ich den ÖPNV nutzen, wie können Kinder sicher zu Fuß gehen?
Der Bahnhof ist nicht barrierefrei.

J. Amiguet: Es ist vorgesehen, den Gehweg entlang des Plangebietes zu verbreitern.

Es geht mir um einen größeren Rahmen, nicht um das Plangebiet.

BM Treiber: Wir möchten im Gemeindeentwicklungskonzept erste Punkte zur Mobilität bearbeiten. Der GR hat beschlossen, dass anschließend nach dem Gemeindeentwicklungskonzept ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden wird.

Die Dichte an Fahrzeugen wird zunehmen. Das bringt Gefährdungssituationen; es fehlt auch ein Zebrastreifen.

BM Treiber: Diese Themen nehmen wir mit.
Der Gemeinderat hat entgegen der Bitte der Investoren auf der Stellplatzsatzung beharrt.

Barrierefreier Bahnhof – hier liegt eine Planungsvereinbarung vor.

Barrierefrei nur von einer Seite?

BM Treiber: Der Gemeinderat hat beschlossen, dass der Zugang von der Ahornstraße her mituntersucht werden soll.

Die Tiefgarage im Teil B sieht 53 Stellplätze vor. Doch die TG-Stellplätze sind teilweise hintereinander geplant – das ist Augenwischerei.

J. Amiguet: Dies ist zulässig. Die Stellplätze werden so zugeordnet, dass es funktioniert.

Diejenigen, die solche Stellplätze haben, werden dann draußen parken.

Gemeinderat Ulrich Scheurer:
Bei diesem Verfahren haben wir Fehler gemacht in der Kommunikation.
Das Thema Höhenprofile, Verkehrsthemen usw. hätten wir besser kommunizieren müssen. Es ist immer noch Bedarf für Information; das zeigt auch die Veranstaltung heute.
Die Bürgerinformation im Januar war wichtig. Künftig sollten auch besser die Mittel der Darstellung (Modell, 3-D-Viusualisierung) eingesetzt werden.

Die Fehler kann man noch reparieren, man kann die Planung noch reduzieren.

BM Treiber:
Wir sind auch Projektpartner.

Gemeinderat Thomas Schwenger:
Man muss auch anderen Wohnraum gönnen. Ich finde es sehr gut, dass Bauträger Wohnraum schaffen für Menschen mit weniger Einkommen. Schade, dass heute nur wenige Menschen gekommen sind. Wir müssen sehr pragmatisch sein. Neben meinem Haus wird auch ein großes Haus gebaut und ich habe keinen Einspruch erhoben.

Aber dieses Haus ist bestimmt nicht so hoch.

Eine Städtebauliche Veränderung in dieser Kubatur verlangt eine Bedarfsanalyse. Was ist die Grundlage?

J. Amiguet: Es sind die Vorgaben der Regionalplanung und es würde kein Investor bauen, wenn der Bedarf nicht bestünde.

_____ Ich verstehe den wirtschaftlichen Aspekt. Dort entstehen Eigentumswohnungen für 500.000 €.

BM Treiber: Es entsteht eine Durchmischung von Miet- und Eigentumswohnungen. Viele Menschen wenden sich an mich, weil sie auf der Wohnungssuche sind.

Wenn wir im ländlichen Bereich so bauen wie in den Städten:
Gde hat nur Folgekosten, die Gemeinde könnte auch kleinere Brötchen backen.

BM Treiber: Ich kenne viele Menschen, die in andere Kommunen ausweichen mussten. Auf der grünen Wiese ist das Bauen teurer. Viel Wohnraum auf weniger Fläche ist für die Kommune deutlich wirtschaftlicher. Wir sind politisch einig, dass wir Wohnraum benötigen und schaffen.

Diese Planung, Neubaugebiet Hohrain-Gländ, Nördlich der Hohbergschule, Sonnenhalde Walkersbach – wohin soll Plüderhausen explodieren?

BM Treiber: Viele Menschen sehnen sich nach den Baugrundstücken. Wenn nicht die öffentliche Hand verlässlich ist, wer dann?

Müssen wir so massiv bauen?

BM Treiber: Ich komme gerne zum Stammtisch Ihrer Initiative; die anderen Teilnehmenden haben heute vielleicht auch noch etwas anderes vor.
Das mehre Themen auf einmal kommen, liegt auch daran, dass die Planungen sich verzögert haben: In Hohrain-Gländ haben die Gespräche mit den Grundstückseigentümern Zeit gebraucht, an der Birkenallee war das Lärmthema zur bearbeiten.

Kurz noch Werbung in kommunaler Sache:
Die Kinderbuchtage bieten auch Veranstaltungen für Erwachsene an.

Am 20. und 21. Mai ist Gewerbeschau – das wird ein schönes Wochenende.

Herzlichen Dank an Herrn Amiguet!

Schönes Wochenende – bis bald!