

Sitzungsbericht Gemeinderat

In seiner Sitzung am 29. Juli 2014 befasste sich der Gemeinderat mit folgenden Tagesordnungspunkten:

TOP 49

Bebauungsplan „Steinhaldenweg, 2. Erweiterung“

Hier: Feststellung des Planentwurfs und erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Gemeinderat hat bereits am 06.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinhaldenweg, 2. Erweiterung“ beschlossen. Nach mehreren Planungsüberlegungen und einer detaillierteren Vorstellung verschiedener Ansätze wurde in der Sitzung am 18.06.2013 beschlossen, den Planentwurf im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Öffentlichkeit auszulegen und Stellungnahmen einzuholen.

Dies ist in der Zeit vom 01.07.2013 bis zum 02.08.2013 auch geschehen. In dieser Zeit gingen umfangreiche Äußerungen sowohl aus der Bürgerschaft als auch von den beteiligten Behörden ein. Abwägungsvorschläge sind hierzu nicht enthalten, da eine weitgehende Umplanung erfolgt ist und diese die vorgebrachten Anregungen teilweise berücksichtigt. In jedem Fall erhalten alle der genannten Stellen sowie die Bürger erneut Gelegenheit, sich zur Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie in der anschließenden öffentlichen Auslegung zu äußern.

Am 12.09.2013 wurde das Plankonzept mit den Fraktionsspitzen im Rathaus auch vor dem Hintergrund der voraussichtlichen Erschließungskosten besprochen. Bei der o.g. Besprechung wurde darum gebeten, das Plankonzept zu überarbeiten und eine eher „klassische Erschließungsstruktur zu wählen, unter Berücksichtigung folgender Bedingungen:

- verkehrsmäßige Anbindung an die L1101, die Frankenstraße und den August-Lämmle-Weg
- Wegfall des Terrassierungsbauwerkes und durchgängige Befahrbarkeit, ergo Anbindung des „Altgebietes“ an die Straße in Richtung Lauffen.

Diese Forderungen wurden mit dem nunmehr vorliegenden Planentwurf erfüllt. Nach dem Wegfall des ursprünglichen Plankonzeptes und der daraus resultierenden Anordnung der Gebäude wurde auch hinsichtlich der äußeren Gestaltung ein anderer Weg eingeschlagen, weg von den bislang favorisierten Flachdächern hin zu einer einheitlichen, nach Süden ausgerichteten Satteldachlandschaft, die die Solarnutzung begünstigt.

Aufgrund der sehr weitgehenden Planänderung wird vorgeschlagen, die Behörden sowie die Öffentlichkeit erneut (frühzeitig) zu beteiligen, das Verfahren also im Grunde neu zu beginnen. Die öffentliche Auslegung erfolgt nach Vorliegen der erforderlichen und in der Ausarbeitung befindlichen Gutachten zum Thema Umwelt- und Artenschutz sowie zur Immissionslage.

Der Gemeinderat stellt einstimmig den Entwurf des Bebauungsplanes „Steinhaldenweg, 2. Erweiterung“ des Büros Buchholz Architektur, Oberstenfeld, vom 05.11.2013 fest. Die (erneute) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden wird durchgeführt und die Verwaltung beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte durchzuführen.

TOP 50a

Umlegung „Steinhaldenweg, 2. Erweiterung“

Hier: Beauftragung Vermessungsbüro Schwing und Dr. Neureither mit der Durchführung der bodenordnerischen und vermessungstechnischen Bearbeitung Baugebiet „Steinhaldenweg, 2. Erweiterung“

Im Baugesetzbuch sind verschiedene städtebauliche Verfahren (Bauleitplanung, Umlegung, Erschließung, Sanierung usw.) gesetzlich geregelt. Diese können von der Gemeinde in eigener Verantwortung unter Heranziehung von Fachleuten durchgeführt werden. Es besteht zusätzlich die Möglichkeit, einzelne oder mehrere Maßnahmen durch öffentlich-rechtliche Verträge auf private Dritte zu übertragen. In beiden Fällen stehen im Büro Schwing und Dr. Neureither Fachleute für die gesetzliche Bodenordnung sowohl den Gemeinden selbst, als auch privaten Erschließungsträgern zur Seite, um die komplexen Aufgaben zur Baulandentwicklung zu lösen.

Das Vermessungsbüro Schwing & Dr. Neureither war bereits mit der Umlegung Obere Bustadt betraut; die Abwicklung erfolgte zügig und problemlos. Aufgrund der seinerzeitigen durchweg sehr guten Erfahrungen mit dem Büro wird von der Verwaltung für das Baugebiet „Steinhaldenweg 2. Erweiterung“ eine Fortführung der Zusammenarbeit angestrebt.

Die in einem ersten Schritt einer Baulandumlegung vorzunehmenden Erörterungsgespräche mit den einzelnen betroffenen Grundstückseigentümern wurde daher bereits in den vergangenen Wochen von den Herren Weis und Schwing vom Vermessungsbüro Schwing & Dr. Neureither geführt.

Nach eingehender Beratung ermächtigte der Gemeinderat einstimmig die Verwaltung das Vermessungsbüro Schwing und Dr. Neureither mit der Durchführung der bodenordnerischen und vermessungstechnischen Bearbeitung der Umlegung Baugebiet „Steinhaldenweg 2. Erweiterung“, sowie der Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer zu beauftragen.

TOP 50b

Umlegung „Steinhaldenweg, 2. Erweiterung“

Hier: Beauftragung der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH Stuttgart mit der Erschließung Baugebiet „Steinhaldenweg, 2. Erweiterung“ als privater Erschließungsträger

Der Gemeinderat hat bereits am 06.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinhaldenweg, 2. Erweiterung“ beschlossen. Nach mehreren Planungsüberlegungen und einer konkretisierenden Vorstellung verschiedener Ansätze in der Sitzung am 22.01.2013 wurden zuletzt in der Sitzung am 07.05.2013 dem Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung verschiedene Eckpunkte der Planung und Erschließung dargelegt. In seiner Sitzung am 18.06.2013 wurden vom Gemeinderat die Anordnung der Umlegung sowie die Bildung eines nichtständigen Umlegungsausschusses beschlossen.

Im nächsten Schritt sind nun die Bodenordnung und vermessungstechnische Abwicklung der Umlegung sowie die Planung und Durchführung der Erschließung festzulegen. Bei den bisherigen Baulandumlegungen Mühlrain und Gentach wurden bereits gute Erfahrungen mit der Vergabe der gesamten Erschließung an einen Erschließungsträger gemacht.

Am Markt gibt es hierzu eine Vielzahl Dienstleistern und Bauträgern, die eine solche Erschließungsträgerschaft anbieten. So war bei der Erschließung der Gebiete Mühlrain und Gentach die Hausbau Wüstenrot tätig, das Gebiet Am Tiefenbach wurde von der Fa. Bauconcept GmbH erschlossen.

Zu den großen Vorteilen der von der Verwaltung präferierten LBBW Immobilien-Gruppe gehört, dass die gesamte immobilienwirtschaftliche Leistungspalette – von der Standortanalyse und Grundstücksbeschaffung, über Altlastensanierung und Rückbau, Projektentwicklung und Bau, Projektmanagement und Finanzierungsbeschaffung bis hin zu

Vermietung und Verkauf, Betrieb – kompetent aus einer Hand erbracht werden kann. Das Kostenrisiko liegt bei der Vergabe an einen Erschließungsträger bei diesem und nicht bei der Gemeinde und stellt somit einen weiteren großen Vorteil dar.

Nach kurzer Beratung beschloss der Gemeinderat einstimmig, dass sich die Gemeinde Ilsfeld bei der anstehenden Umlegung Steinhaldenweg, 2. Erweiterung eines Erschließungsträgers bedient und die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH Stuttgart mit der Erschließung des Baugebietes „Steinhaldenweg 2. Erweiterung“ beauftragt wird. Der Gemeinderat ermächtigte die Verwaltung, alle hierzu erforderlichen Vertragswerke zu unterzeichnen.

TOP 51

Bebauungsplan „Kaufland Ilsfeld“

Hier: Behandlung der eingegangenen Anregungen und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für diesen Bereich

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 29.04.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kaufland Ilsfeld“ gefasst sowie den Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.04.2014 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs erfolgte in der Zeit vom 26.05.2014 bis einschließlich 27.06.2014.

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie ein Vorschlag zur Behandlung derselben wurden erläutert. Insbesondere ist festzuhalten, dass den Wünschen der Stadt Beilstein hinsichtlich der Nutzungen in der Vorkassenzone Rechnung getragen wurde.

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken sind nun der Satzungsbeschluss und dessen anschließende Veröffentlichung der abschließende Verfahrensschritt zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der Gemeinderat beauftragte einstimmig die Verwaltung, den raumordnerischen Vertrag zu unterzeichnen. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken werden wie in der Sitzungsvorlage dargestellt gewürdigt. Den dort dargelegten Abwägungs- und Beschlussvorschlägen wird gefolgt. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Kaufland Ilsfeld“ und die örtlichen Bauvorschriften für diesen Bereich werden nach § 10 BauGB bzw. § 74 LBO jeweils i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

TOP 52

Städtebauliche Entwicklung Orteingang West

Hier: Entscheidung über Planungsbüro

Bereits seit längerer Zeit wird im Gremium intensiv über die weiteren städtebaulichen Weichenstellungen für den westlichen Ortseingang bzw. das Areal rings um den Kreisverkehrsplatz am westlichen Beginn der König-Wilhelm-Straße diskutiert.

In diesem Zusammenhang wurde auf der Grundlage der Klausurtagung vom 05.04.2014 ein Wettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnisse dem Gremium am 24.06.2014 durch die Verwaltung erstmals vorgestellt wurden, und über die die Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung im Nachgang zur öffentlichen Gemeinderatssitzung am 08.07.2014 informiert wurde.

In der Sitzung am 22.07.14 bestand nochmals die Gelegenheit Detailfragen zu erörtern. Das Gremium verständigte sich dabei darauf, die vorliegenden Entwürfe nochmals öffentlich in der Sitzung am 29.07.2014 durch die Verwaltung vorstellen zu lassen.

Bauamtsleiter Stutz erläuterte im Anschluss die vier vorliegenden Entwürfe. Bürgermeister Knödler betonte, dass sich der Gemeinderat möglichst auf ein Planungsbüro verständigen sollte, mit dem das Gesamtkonzept eines neuen Ortseingangs und die konkrete Umsetzung – zunächst des Ärztehauses – erfolgen soll. Für ihn ist klar, dass sich keine der Planungen 1:1 wie dargestellt verwirklichen lassen wird, sondern mit dem Büro der Wahl dann im engen Zusammenspiel mit den künftigen Nutzern (Ärzte, KSK, Apotheke, etc.) und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vorstellungen weiter entwickelt, um möglichst bald eine umsetzungsfähige Planung zu haben.

Nach zahlreichen Wortmeldungen wurden seitens der Mitglieder des Gemeinderates die Entwürfe 1 und 4 favorisiert, die giebelständige Häuser beinhalten. Der Vorsitzende stellte daraufhin den Entwurf 1 (Architekturbüro Kohler und Grohe aus Heilbronn) zur Wahl, für den sich aber nur 1 Mitglied des Gemeinderates entschied. Alle anderen Mitglieder des Gemeinderates sprachen sich dann für den Entwurf 4 des Architekturbüros Vogt & Heller aus Neckarsulm aus.

Im Anschluss stellten die Ärzte in der Gemeinde Ilsfeld ihre Nachfolgeregelungen vor. Im Bereich der Gemeinschaftspraxis Dr. Ulrich Winkler/Dr. Renate Winkler/Dr. Armin Wertsch werden Herr und Frau Winkler zum 01.04.2015 in Ruhestand gehen. Dr. Wertsch führt die Praxis fort und bekommt mit Frau Dr. Gaby Schlereth, Fachärztin für Allgemeinmedizin, ab 01.01.2015 eine neue Kollegin. Ab 1. April 2015 stößt dann noch Dr. Adrian Besoiu als hausärztlicher Internist hinzu.

Die Gemeinschaftspraxis Dr. Ulrich Hofmann/Huberta Hulde/Dr. Heike Fellger wird ab 1. Oktober 2014 als überörtliche Gemeinschaftspraxis geführt, sprich neben dem bisherigen Standort in Auenstein kommt noch die Praxis im Johann-Geyling-Weg 1 in Ilsfeld (derzeit noch Dr. Mezirek-Raab) hinzu. Im Laufe des nächsten Jahres stößt zu dieser Gemeinschaftspraxis noch Dr. Tobias Buchholz, Facharzt für Allgemeinmedizin, hinzu.

TOP 53

Abschluss eines Wegenutzungsvertrages mit der Tyczka Totalgaz GmbH für die Versorgung des Wohngebietes Am Tiefenbach mit Flüssiggas

Im Zuge der Erschließung des Wohngebietes Am Tiefenbach wurde die Einrichtung einer Gasversorgung für das Gebiet aus Kostengründen nicht von der Süwag als (seinerzeitigen) Betreiberin des Gasnetzes in Ilsfeld übernommen. Stattdessen wurde vom Erschließungsträger, der Fa. Bauconcept GmbH, aufgrund erfolgreicher Kooperationen an anderer Stelle die Fa. Tyczka Totalgaz GmbH als lokaler Gasversorger ins Boot geholt.

Die Fa. Tyczka Totalgaz GmbH (Tytogaz) hat daraufhin Flüssiggasanlagen im Gebiet installiert und versorgt nunmehr seit dem 2008 das Gebiet Am Tiefenbach mit Flüssiggas; aktuell gibt es lt. Tytogaz sieben Kunden. Die Versorgungsverträge wurden mit den betreffenden Abnehmern im Zusammenhang mit den entsprechenden Grundstückskaufverträgen abgeschlossen.

Im Zusammenhang mit der Neukonzessionierung der Strom- und Gasversorgung wurde festgestellt, dass es über diese Einzelverträge mit den Endkunden hinaus noch keinen Vertrag zwischen der Tytogaz und der Gemeinde Ilsfeld gibt.

Nach kurzer Beratung stimmte der Gemeinderat einstimmig dem Abschluss eines Wegenutzungsvertrages mit der Tyczka Totalgaz GmbH zu.