

Protokoll - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

über:	Bebauungsplan „Westlich der Schwabstraße“ und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren		
am:	26.10.2023	von-bis	18:00 bis 18:40 Uhr
Teilnehmer/-innen:	Stadt Ditzingen: Herr Bürgermeister Bahmer, Frau Lack, Frau Pilz Ortsvorsteherin Fr. Radtke ca. 14 Bürgerinnen und Bürger		
Verteiler:	öffentlich		

Vorbemerkung: Das Protokoll fasst die wichtigsten Punkte und Diskussionen des Abends zusammen.

Herr Bahmer begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger zur Veranstaltung. Er erläutert, dass durch eine Gerichtsentscheidung der §13b des Baugesetzbuches (BauGB) aufgehoben und für europarechtswidrig erklärt wurde. Daher ist das bisher durchgeführte Verfahren hinfällig geworden und es wird ein neues Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Frau Lack stellt in einer kurzen Präsentation den bisherigen Verfahrensablauf, die Änderung des Flächennutzungsplanes, das städtebauliche Konzept, den Bebauungsplanentwurf und das weitere Vorgehen vor.

Bisheriger Verfahrensablauf:

- Neubeginn eines Regelverfahrens anstatt des bisher durchgeführten Verfahrens nach §13b BauGB (aufgrund der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerWG) vom 18.07.2023) → mit Umweltprüfung, Ausgleichsbilanzierung und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB vom 01.08.2023 - 08.09.2023
- Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2023 durch den Gemeinderat gefasst, die Veröffentlichung im Ditzinger Anzeiger erfolgte am 26.10.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB am 26.10.2023

Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren):

- Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren von einer landwirtschaftlichen Fläche in eine Wohnbaufläche geändert.

Ziele und Zwecke der Planung:

- Die Stadt Ditzingen gehört zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nach §201 a BauGB.
- Schaffung bezahlbaren Wohnraums
- Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete
- Möglichst schnelle Realisierung des Wohnraums, daher umfasst das Plangebiet nur Flächen, die im städtischen Eigentum stehen.

Städtebauliches Konzept:

- Das städtebauliche Konzept sieht 5 Gebäude (Mehrfamilienhäuser) vor, die auf 3 Gebäudereihen verteilt und in Ost-West-Ausrichtung geplant sind.
- Nördliche Reihe: 1 Gebäude mit 3 Vollgeschossen, südliche Reihen: Jeweils 2 Gebäude mit 2 Vollgeschossen und Staffelgeschoss
- Als Dachform sind Pultdächer geplant, die nach Süden geneigt sind, für eine bessere Ausnutzung von PV Anlagen (und einer Vermeidung der Aufständigung); außerdem fügen sich die Pultdächer in die vorhandene Topographie ein

- Zwischen den Gebäuden entstehen kleine Hofstrukturen, zudem wird das Gebiet durch Grünzonen gegliedert und Richtung Südwesten, als Übergang zum Landschaftsraum, eingegrünt
- Parkierung: Für das nördliche Gebäude ist eine oberirdische Parkierung im Bereich der Freihaltungszone vorgesehen; die vier südlichen Gebäude sind mit Tiefgarage geplant, deren Zufahrt im Süden des Grundstückes, an der Schwabstraße geplant ist (tiefster Geländepunkt)

Bebauungsplan:

- Bebauungsplanentwurf basiert auf städtebaulichen Konzept, allerdings nicht identisch
- 3 große Baufenster für 3-reihige Bebauung
- Gebietsart als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt
- Geschossigkeit/ Dachform gemäß Städtebaulichem Konzept
- GRZ 0,4; GFZ 0,8 bzw. 1,2 (im nördlichen Bereich)
- Schutzstreifen Freileitung, darunter oberirdische Parkierungsfläche (St/Ca)
- Pflanzgebot zur Umsetzung der Grünstrukturen des Städtebaulichen Konzeptes
- Umweltbericht wird derzeit erstellt

Weiterer Verfahrensablauf:

- Sammeln und abwägen der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Anregungen der Öffentlichkeit
- Bis Anfang 2024: Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs, Umweltberichts, Ausgleichsbilanzierung, FNP-Änderung und der Abwägung
- Ziel: Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf und Auslegungsbeschluss im 1. Quartal 2024
- Anschließend: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung/Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB
- Ziel: Satzungsbeschluss und Inkrafttreten im 2. Quartal 2024

Wichtige Anmerkungen/Rückfragen der Bürgerinnen und Bürger:

- Gibt es ein Verkehrskonzept? Falls nein, wäre eine Erstellung sinnvoll, da die Verkehrssituation in diesem Bereich kritisch ist aufgrund des Schulverkehrs.
 - Nein, es gibt bisher kein Verkehrskonzept. Die Anregung wird aufgenommen und geprüft.
- Was versteht man unter einer öffentlichen Beteiligung?
 - Im Regelverfahren eines Bebauungsplans ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB vorgesehen. Diese frühzeitige Beteiligung erfolgt in diesem Fall in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung, in der die Ziele und Zwecke der Planung vorgestellt werden. Außerdem besteht für die Öffentlichkeit die Gelegenheit der Äußerung und Erörterung, ebenso werden Anregungen aufgenommen. Die protokollierten Anregungen werden auch in die Abwägung mit aufgenommen.
- Welcher Plan ist der richtige und verbindliche (da es Abweichungen zwischen beiden Unterlagen gibt)? Das städtebauliche Konzept oder der Bebauungsplan?
 - Der Bebauungsplan wird rechtsverbindlich. Das städtebauliche Konzept dient als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans, wird aber nicht 1:1 in diesen übernommen und ist auch nicht rechtsverbindlich.
- Es wird empfohlen, die PV-Anlage nicht mit Süd-Ausrichtung, sondern mit Ost-West-Ausrichtung zu planen.
 - Die Anregung wird aufgenommen und geprüft.
- Wie viele Wohnungen wird es geben und wie viele Kinder werden einziehen?
 - In dem nördlichen Gebäude können 8-10 Wohnungen (je nach Größe) entstehen.
 - Allerdings wird dieses Gebäude zunächst als Flüchtlingsunterbringung für max. 50 Personen dienen. Pro Person sind 10 m² Wohnfläche vorgesehen.
 - Die Unterkunft verfügt über einen Gemeinschaftsraum zur Sprachförderung und Betreuungsgruppen sowie eine Küche.

- Es gibt noch keine Prognosen zur Anzahl der Kinder.
 - Im 1. Schritt soll Planrecht durch den Bebauungsplan geschaffen werden. Im 2. Schritt soll das nördliche Gebäude errichtet werden, um dieses als Flüchtlingsunterbringung zu nutzen. Zu einem späteren Zeitpunkt könnten dann die weiteren Gebäude im südlich Bereich errichtet werden.
 - Sollte zukünftig kein Bedarf mehr für eine Flüchtlingsunterbringung bestehen, dann kann das Gebäude für den Sozialen Wohnungsbau umgenutzt werden. Das Gebäude wird daher direkt entsprechend geplant, dass Umnutzungen mit möglichst geringem Aufwand möglich sind.
- Es wird geäußert, dass zu wenig Stellplätze vorgesehen sind.
- Die Anzahl der Stellplätze wird nach dem Stellplatzschlüssel bemessen und vom Baurechtsamt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.
 - Folgender Stellplatzschlüssel wird i.d.R. für Wohnungen angewendet: bis 50 m² → 1 Stellplatz, bis 75 m² → 1,5 Stellplätze, ab 75 m² → 2 Stellplätze
 - Für das nördliche Gebäude ist eine oberirdische Parkierung, unter der Freihaltetrasse der Stromleitung, vorgesehen. Für die weiteren Gebäude im südlichen Bereich ist eine Tiefgarage vorgesehen.
- Ist auf den Stromleitungen noch Strom drauf?
- Die Stromleitung wird bestehen bleiben und wird aktuell mit Strom versorgt.
- Während der Bauphase wird es ein hohes Verkehrsaufkommen geben. Die Baustelle wird die Verkehrssituation negativ beeinträchtigen.
- Es sind Zivilpolizisten im Einsatz gewesen und haben sich ein Bild vor Ort gemacht.
 - Der Wendebereich wurde vergrößert und der Schulweg verbreitert, um die Gefahren- und schwierigen Situationen auf ein Minimum zu beschränken.
 - Das Baustellenmanagement wird einen sicheren Schulweg gewährleisten. Es wird ein Konzept ausgearbeitet, damit einer guten Umsetzung, wie in der Vergangenheit, nichts im Wege steht.
 - In diesem Fall muss unter anderem eine Anhörung im LRA, bei der Polizei etc. erfolgen. Anschließend kann die Baugenehmigung erteilt werden.
 - Aufgrund der personellen Lage wurde für die Vergabe der Bauleistungen eine externe Firma (Lösungenfinden.org) beauftragt.
 - Neben der Unterbringung von Geflüchteten soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu einem späteren Zeitpunkt weiterer bezahlbarer Wohnraum gemäß „Masterplan Wohnen“ geschaffen werden.
- Werden die Wohnungen direkt in Sozialen Wohnungsbau umgewandelt?
- Sobald sich die Flüchtlingslage entspannt hat, soll das Gebäude für den sozialen Wohnungsbau umgenutzt werden. Es werden von vorneherein die baulichen Voraussetzungen für einen möglichst einfachen Umbau geschaffen.
 - Aufgrund der derzeit angespannten Flüchtlingslage werden auch Übergangslösungen mit Containern im Stadtgebiet geprüft. Für den Notfall sind in der Karl-Koch-Halle noch 50 Feldbetten eingelagert.
- Was versteht man unter einer dezentralen Unterbringung?
- Man hat sich in Ditzingen entschieden Geflüchtete dezentral unterzubringen, dies bedeutet, dass maximal 50 Personen in einer Unterkunft und derer näheren Umgebung untergebracht werden.
 - Daher wird es auch keine zusätzlichen Container in unmittelbarer Nähe einer Flüchtlingsunterkunft geben.
 - Der Königsteiner Schlüssel zur Verteilung von Geflüchteten wird erläutert.
 - Für die Unterbringung der Geflüchteten im Best Western Hotel ist der Landkreis zuständig.
 - Verweis auf geringe Polizei-/Feuerwehreinsätze in Verbindung mit Flüchtlingsunterbringungen in Ditzingen. Der Auslöser für den Vorfall in der Schulstraße 14 waren keine Flüchtlinge. Derzeit gibt es eher Probleme mit übermütigen 14- bis 16-Jährigen.

- In Ditzingen gibt es 6 festangestellte Flüchtlingsbetreuer bzw. Integrationshelfer sowie rund 15 ehrenamtliche Helfer, die dazu beitragen, dass es wenige Probleme gibt und die Geflüchteten sich besser integrieren können

Abschließend hält Frau Lack fest, dass die heutige Veranstaltung protokolliert wird und die genannten Anregungen und Anmerkungen in die Abwägung mit aufgenommen werden. Ebenso geschieht dies mit den Stellungnahmen der Behörden und Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen sind.

Anschließend wird auf dieser Basis der Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet. Wenn der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf beschließt und den Auslegungsbeschluss fasst, wird nachfolgend die öffentliche Auslegung und eine weitere Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgen. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen gem. §3 Abs. 2 BauGB erfolgt für mindestens 30 Tage im Rathaus der Stadt Ditzingen sowie digital über die Homepage.

Der Auslegungsbeschluss und der Auslegungszeitraum wird zuvor im Ditzinger Anzeiger bekanntgegeben.

Herr Bürgermeister Bahmer beendet die Veranstaltung um 18:40 Uhr.

Ditzingen, den 27.10.2023

Pilz
Schriftführerin