

**Sitzungsvorlage**

Nummer: 103/2021  
Bearbeiter: Herr Neubauer  
TOP: 1 ö

**Gemeinderat**

Sitzung am 22.11.2021 öffentlich

**Abrundung Wohngebiet Guckenrain-Ost  
Städtebaulicher Vorentwurf und Bürgerbeteiligung**

Anlage 1 - Auszug aus dem FNP 6. Änderung aus 2012  
Anlage 2 - Steckbrief zur Neufassung des FNP  
Anlage 3 - Städtebaulicher Vorentwurf Büro Zoll - Variante A  
Anlage 4 - Städtebaulicher Vorentwurf Büro Zoll - Variante B  
Anlage 5 - Honorarangebot Ingenieurbüro Geoteck - nichtöffentliche Anlage  
Anlage 6 - Exemplarische Pachtverträge - nichtöffentliche Anlage

**I. Antrag**

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den beiden Varianten A und B vom städtebaulichen Vorentwurf des Büros Zoll gemäß den Anlagen 3 und 4.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die betroffenen Eigentümer innerhalb der Abrundungsfläche "Guckenrain-Ost" sowie die Öffentlichkeit zu beteiligen und ein Stimmungsbild einzuholen.
3. Das Büro Geoteck wird beauftragt, einen Vorentwurf (Leistungsphasen 1 und 2) für die Erschließung (Kanalplanung für Schmutz- und Regenwasser, Wasserleitungsplanung, Straßenplanung) zu erstellen. Die Beauftragung erfolgt gemäß der beigefügten Anlage 5 zu folgenden Konditionen:

Kanalplanung – Schmutzwasser:	13.863,67 €	brutto
Kanalplanung – Regenwasser:	13.518,83 €	brutto
Wasserleitungsplanung:	7.743,09 €	brutto
<u>Straßenplanung:</u>	<u>20.342,92 €</u>	<u>brutto</u>
= Summe (brutto):	55.468,51 €	

**II. Begründung**

In der Gemeinderatsklausur "Wohnraumstrategie für Dettingen" am 25.11.2017 wurden umfassend die Themenbereiche Wohnformen der Zukunft, Bedarfe bis 2035, Umsetzungsbeispiele, verfügbare Flächenpotentiale und städtebauliche Realisierungsmodelle besprochen.

Das Wohnbaugebiet "Guckenrain-Ost" ist seit 2012 Bestandteil des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes – siehe **Anlage 1**. Derzeit befindet sich die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit dem Zieljahr 2035 im Verfahren – in diesem ist auch wiederum die wohnbauliche Abrundung "Guckenrain Ost" enthalten – als **Anlage 2** ist der Verfahrenssteckbrief zu dieser Fläche beigefügt.

In den Haushaltsberatungen der vergangenen Jahre wurde, nach der erfolgreichen Innenentwicklung, die Notwendigkeit für ein neues Wohnbaugebiet betont. Von der Verwaltung wurde zugesagt, die hierfür erforderlichen Grundlagen für die weiteren Beratungen im Gemeinderat und die Eigentümer- und Öffentlichkeitsbeteiligungen zu erarbeiten. Bei der zuletzt durchgeführten Abfrage zum Wohnraumbedarf haben **69** Dettinger\*innen den Bedarf für neuen Wohnraum von der Mietwohnung bis zum Eigenheim bei der Gemeinde angemeldet.

Die an die Abrundungsfläche "Guckenrain-Ost" angrenzenden Wohnbauflächen wurden Mitte der 1970er-Jahre erschlossen. Die Abrundung wurde dabei ausgespart, da es damals aufgrund der Topografie nicht möglich war, die Entwässerung des Gebietes zu gewährleisten. Wie in der Gemeinderatssitzung am 25.10.2021 ausgeführt, besteht nun die Möglichkeit eines Anschlusses im Freispiegelgefälle an den Sammelkanal, welcher künftig Kirchheim-Nabern und Bissingen ans Gruppenklärwerk Wendlingen anschließen wird. Für die Wärmeversorgung des Gebiets wird darüber hinaus derzeit geprüft, ob der Einbau eines Wärmetauschers in den neuen Abwassersammler in Betracht kommen kann.

Durch das Büro Zoll aus Stuttgart wurde ein städtebaulicher Vorentwurf, abgestuft in 2 Varianten (A und B), als erste Beratungsgrundlage im Gemeinderat sowie für die Eigentümer- und Öffentlichkeitsbeteiligungen erarbeitet – siehe **Anlagen 3 und 4**.

Der städtebauliche Vorentwurf ist exemplarisch für die Fragestellung, welche Wohnformen sind städtebaulich sinnvoll, am Markt nachgefragt (Wohnungsmix) und verträglich für diese Abrundungsfläche. Darüber soll nun eine ergebnisoffene Beratung im Gemeinderat sowie in den Eigentümer- und Öffentlichkeitsbeteiligungen stattfinden. Die betroffenen Grundstückseigentümer innerhalb der Abrundungsfläche von rd. **2,65 ha** wurden schriftlich zu einer Veranstaltung am **24.11.2021** (19.00 Uhr, Schloßberghalle) eingeladen. Die Öffentlichkeit ist zu einer Beteiligung in zwei Veranstaltungen am **Mittwoch, 01. Dezember 2021** (um 18.00 Uhr und 20.00 Uhr) in die Schloßberghalle eingeladen. In den Beteiligungsrunden soll ein Stimmungsbild eingeholt werden. Alle Mitglieder des Gemeinderates sind herzlich dazu eingeladen, an diesen Veranstaltungen ebenfalls teilzunehmen; eine Voranmeldung ist erforderlich. Aufgrund der aktuellen pandemischen Lage werden diese als "**2G**" mit entsprechender Einlasskontrolle durchgeführt. Des Weiteren bietet die Verwaltung auch alternativ Einzelgespräche, Videokonferenzen und Telefontermine an.

In der Gemeinderatssitzung sowie in den Beteiligungsrunden wird zur besseren Veranschaulichung auch ein Modell des städtebaulichen Vorentwurfs zur Verfügung stehen.

Im Rahmen des nun beginnenden Prozesses sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu klären. Der städtebauliche Vorentwurf liegt in 2 Varianten (A und B) vor. Dabei ist zu gegebener Zeit darüber zu entscheiden, ob die an den Bestand von der Gemeinde an Privat verpachteten Gemüsegärten, auf welchen teilweise auch bauliche Nebenanlagen entstanden sind, in die Wohnbebauung miteingeschlossen werden sollen. In der Sitzung am 22.11.2021 sind hierzu noch keine Beschlüsse erforderlich. Der städtebauliche Vorentwurf, mit 2 Varianten, wird benötigt, um auf dieser Grundlage die notwendige Beteiligung durchzuführen. Als **Anlage 6** sind exemplarisch Verträge aus der Verpachtung der Gemüsegärten beigefügt. Diese sehen, im Hinblick auf eine mögliche Wohnbauentwicklung, kurzfristige Kündigungsrechte für die Gemeinde vor.

Der städtebauliche Vorentwurf/Variante A (**Anlage 3**) schließt die Gemüsegärten mit in die Wohnbebauung ein und enthält insgesamt 110 Wohneinheiten. Diese unterteilen sich in 14 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, 26 Wohneinheiten in Doppelhäusern, 10 Wohneinheiten in Reihenhäusern und 60 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Der Städtebauliche Vorentwurf/Variante B (**Anlage 4**) enthält 6 Wohneinheiten (3 Doppelhäuser) weniger als die Variante A.

Um die Grundlagen für die Erschließungsplanung (Kanalbau – Schmutz- und Regenwasser, Wasserleitungsbau, Straßenbau) zu erarbeiten, wird die Beauftragung einer Vorplanung beim Ingenieurbüro Geotek zum Preis von insgesamt **55.468,51 €** empfohlen – siehe **Anlage 5**.

An der Sitzung werden Herr Baumann vom Ingenieurbüro Geotek aus Kirchheim sowie Herr Duffner vom Büro Zoll aus Stuttgart teilnehmen.

### III. Kosten / Finanzierung

Im Haushaltsplan 2021 stehen für Untersuchungen erste Honorarmittel in Höhe von 130.000 € zur Verfügung. Die weitere Finanzierung erfolgt im Haushalt 2022.

<b>Vorlage behandelt / Vorgang</b>			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
Gemeinderat	22.11.2021	TOP 1 ö	103/2021 ö