

Stadtplaner: „Gemeinde lebt von Impulsen von außerhalb“

Martin Himmelheber (him)

7. Oktober 2021

Als die Stadtverwaltung vor einigen Monaten die Pläne für ein Neubaugebiet in Schönbronn vorgestellt hat, da gab es nicht nur Lob aus Schrambergs kleinsten Stadtteil. Das Gebiet sei zu groß, hieß es, und ja, es könnten vielleicht „Fremde“ sich im Ort ansiedeln, Menschen vom Sulgen vielleicht.

Um Bedenken und Sorgen zu hören, habe der Gemeinderat beschlossen, dass die Verwaltung eine Bürgerinformationsveranstaltung abhalten solle. Coronabedingt sei man nach Sulgen ausgewichen, erläuterte Oberbürgermeisterin Dorothee Eisenlohr am Mittwochabend. Etwa 50 Besucherinnen und Besucher waren aus Schönbronn gekommen, um sich über den Plan „Gründleseeblick“ zu informieren.

Bauinteressierte

Stadtplaner Joschka Joos informierte zunächst über den aktuellen Stand. Durch eine Abrundungssatzung aus dem Jahr 1978 sei es im Flecken sehr schwierig, Baugenehmigungen zu erhalten. Er zeigte auf einem Plan eine Linie, innerhalb der gebaut werden kann. Lediglich einige private Gärten ließen sich noch bebauen. „Deshalb hat es die Stadtverwaltung als sinnvoll angesehen, Wohnbaurecht zu schaffen.“

Die hellblaue Linie zeigt die begrenzten Möglichkeiten in Schönbronn auf. Grafik: Stadt

In den letzten Jahren habe es immer wieder Anfragen nach Bauplätzen gegeben. Deshalb habe man nach einem kleineren Gebiet gesucht, das auch städtebaulich vertretbar sei. Das Schönbronn „sensibler als Sulgen“ sei, sei dabei auch klar, so Joos.

Beschleunigtes Verfahren

Um rasch Baurecht schaffen zu können, habe der Gesetzgeber den Paragraphen 13b ins Baurecht eingefügt. Danach sind am Ortsrand auf beschränkten Flächen Bebauungspläne für Wohnbaugebiete in einem beschleunigten Verfahren möglich. Einige Verfahrensschritte fallen weg, der ökologische Ausgleich wird nicht verlangt, und das ganze muss nicht im Flächennutzungsplan beschlossen werden.

Der Plan sieht nun 16 Bauplätze insgesamt vor, vier dabei auf privatem Grund. Der Rest werde öffentliche Grünfläche und für die Regenwasserrückhaltung gebraucht. Laut OB Eisenlohr gebe es bereits eine Liste mit 17 Interessenten für die zwölf städtischen Grundstücke, elf davon aus Schönbronn.

Baurecht in Kürze

Laut Joos gibt es noch einige offene Fragen, etwa ob der Paragraph 13b wirklich anwendbar ist. Auch die Zufahrtsituation sei noch zu klären. Wenn dies erledigt sei, könne der Gemeinderat einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan fassen. Im B'plan werden dann die Themen wie Hausgröße, Dachform und Bepflanzungen geregelt.

Kurzvortrag im Baurecht: Die Stadtplaner Bent Liebrich und Joschka Joos.

Außerdem benötigt man unter anderem ein Artenschutz- und ein Bodengutachten. Dabei gibt es regulär zwei, nach 13b nur eine Beteiligungsrunde der Behörden und der Bürgerschaft. Die dann vorgebrachten Anregungen würden entweder eingearbeitet oder abgewiesen und schließlich ergehe vom Gemeinderat der Satzungsbeschluss.

Anschließend lässt sie Stadt von einem Fachbüro einen Erschließungsplan erarbeiten, der die Verkehrswege, die Kanalisation, Strom, Wasser und Gas regelt. Wenn der Rat auch diesen Plan abgesegnet hat, beauftragt die Stadt ein Bauunternehmen mit der Erschließung. „Und dann können die Häuslebauer loslegen“, schilderte Joos den beschwerlichen Weg von der Idee bis zum Eigenheim: „Wir sind noch ganz am Anfang des Verfahrens.“

Baubeginn frühestens 2024

Kaum war die Diskussion frei geben, lautete die erste Frage, wie lange das denn daure. Joos als Fachmann wollte eine konkrete Antwort vermeiden, weil es viele Unwägbarkeiten gäbe: „Jede Zahl, die man sagt, ist falsch.“

OB Eisenlohr versuchte es dann doch: „22/ 23 für die Planung, 24 für die Erschließung.“ Aber auch sie schränkte ein, wenn es etwa Klagen gäbe, werde es länger dauern. Auch beim Artenschutz seien Probleme möglich.

Umstritten: Bauzwang für Grundstückskäufer

Ein zweites Thema war ein möglicher Bauzwang. Darüber, so Eisenlohr, entscheide der Gemeinderat. Ein Bauzwang sei aus Sicht der Planer wichtig, ergänzte Joos. Wenn Grundstücke in einem Baugebiet nicht bebaut würden, dann würde das Regierungspräsidium keine neuen Baugebiete genehmigen.

Ein Bürger meinte, in Sulgen gäbe es keinen Bauzwang. Dem widersprach Reiner Bernhard von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft. Im Schoren sei wie auf allen städtischen Bauplätzen ein Bauzwang auf zwei Jahr festgesetzt, auch in Tennenbronn in Bergacker 4.

Ein anderer Fragesteller befürchtete, dass bei einem Bauzwang von den elf interessierten Schönbronnern viele wegfielen. Wie viele wirklich interessiert seien, könne sie der Liste nicht ansehen, meinte Eisenlohr. Bernhard betonte, wenn die Leute sich auf eine Liste von Bauwilligen setzen lassen, dann gehe er davon aus, „dass sie auch bauen wollen“. Eisenlohr beruhigte mit dem Hinweis, sie gehe nicht von zwei sondern eher von fünf bis sieben Jahren aus. Wenn man dann noch den Vermarktungsstart 2024 annehme, sei noch viel Zeit.

Das Neubaugebiet Gründleseeblick in einem ersten Entwurf. (Rechts Oberbürgermeisterin Dorothee Eisenlohr. Foto: him

Städtebaulich verträglich

Eine andere Befürchtung war, dass das Gebiet zu groß sei. Schönbronn wachse um fast ein Drittel. Auch wie das mit den Kindern sei, ob die künftig weiter in Mariazell in den Kindergarten und die Grundschule gingen. Auch sollten die Bauplätze an Schönbronner vergeben werden, damit sich „der Ort von innen heraus“ entwickle.

Da schaltete sich der Leiter der Stadtplanung Bent Liebrich ein: Der Plan sei sehr wohl verträglich. „Ein Neubaugebiet wird immer neue Personen anziehen.“ Das bringe neue Impulse und neue Nachbarn. Ein Bebauungsplan könne das nicht verhindern. Stadtplanung schaue in die Zukunft, eine Gemeinde lebe auch von Impulsen von außerhalb. Ohne den Plan habe Schönbronn keine Entwicklungsmöglichkeit, stellte er klar.

„Gut eingekauft“

Zu den möglichen Grundstückspreisen wollte Eisenlohr nur andeuten, dass die Stadt „gut eingekauft“ habe, man deshalb wohl günstiger als bei den 180 Euro für den Quadratmeter im Schoren bleiben werde. Entscheiden werde darüber aber der Gemeinderat.

Was denn mit dem großen Garten zwischen der alten und neuen Bebauung werde, wollte ein weiterer Fragesteller wissen. Joos berichtete, man werde auf die Eigentümer zugehen, und schauen ob Mitwirkungsbereitschaft bestehe. Dann komme das Gebiet für einen möglichen späteren Zeitpunkt in Betracht. „Der Eigentümer entscheidet.“

Schwierige Frage: Anliegerbeiträge

Knifflig wurde es bei der Frage nach möglichen Anliegerbeiträgen, die auf Besitzer von bereits bestehenden Häusern zukommen könnten. OB Eisenlohr verwies auf die Baurechtsabteilung. Nur dort könne man eine korrekte Auskunft erhalten. Wenn Erschließungsstraßen erstmalig angelegt werde, fallen Erschließungsbeiträge an.“ Fraglich sei eben, ob an den bestehenden Straßen schon einmal Erschließungsbeiträge erhoben wurden und gegebenenfalls von wem.

Das Problem der engen Zufahrt auf dem südlichen Weg sprach ein Anlieger an. Dort passten keine zwei Autos aneinander vorbei. Dass die Straße sehr eng sei, erwiderte Eisenlohr. Die Stadt versuche, von privaten Grundbesitzern Grund zu erwerben, um die Straße zu verbreitern. Auch die bestehenden Straßen werde man untersuchen, betonte Tiefbauleiter Konrad Ginter und sie, wenn nötig, verstärken.

Abschließend versicherte Eisenlohr, bestehende Probleme wie eine Fußgängerquerung oder den wenig attraktiven Spielplatz bei der Kirche werde die Stadtverwaltung werde die Stadt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren angehen. Sie dankte den Schönbronnern für ihr Kommen und meinte: „Miteinander reden ist schon wichtig.“