

## **SITZUNGSVORLAGE**

**Beratung im Gemeinderat  
am 09.04.2024  
Kenntnisnahme**

**öffentlich**

**Gewerbegebiet „Maurer IV,,  
Information zum Projektstand**

### **I. Beschlussvorschlag**

**Der Stand des Projekts wird zur Kenntnis genommen.**

### **II. Sachdarstellung**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 21. Januar 2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan gefasst. In gleicher Sitzung wurden darüber hinaus die Anordnung der Umlegung und eine Satzung für ein Besonderes Vorkaufsrecht der Gemeinde gemäß § 25 BauGB beschlossen. Im Dezember 2022 wurde das Büro mquadrat mit der Erschließungsträgerschaft und der Planung für das Gewerbegebiet beauftragt.

Die Gespräche mit den Eigentümern im geplanten Gewerbegebiet wurden geführt. Insgesamt sind es im Gebiet ungefähr 60 Grundstücke mit annähernd so vielen Eigentümern. Die Gemeinde strebt an, mit allen Eigentümern einvernehmliche bzw. vertragliche Lösungen zu erreichen. Bei der Vielzahl an Eigentümern ist die Mitwirkungsbereitschaft nicht gleichermaßen gegeben. Im nördlichen Bereich zeichnet sich eine positive Entwicklung ab, im südlichen Bereich gibt es aktuell noch unterschiedliche Rückmeldungen. Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Abgrenzung des Gebiets noch verändern wird. Da es sich beim Eigentum um nichtöffentliche Angelegenheiten handelt, wird der Gemeinderat auch nichtöffentlich darüber informiert.

Die vermessungstechnische Bestandsaufnahme wurde in den letzten Wochen durchgeführt und ist nun abgeschlossen. Auf dieser Grundlage konnten auch erste Überlegungen zur Anbindung an die Landesstraße L 1208 gemacht werden. Im Zusammenhang mit der barrierefreien Umgestaltung der Bushaltestellen an der Landesstraße hat das Büro mquadrat Varianten entwickelt. Diese umfassen neben der bisher schon angedeuteten Kreisverkehrslösung auch eine herkömmliche Anbindung mit einer Linksabbiegespur. Herr Mezger vom Büro mquadrat wird die Varianten in der Sitzung vorstellen. Zum Versand der Sitzungsvorlage waren diese noch nicht fertiggestellt, so sie erst in der Sitzung gezeigt werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anbindung durch das Regierungspräsidium als Trägerin der Baulast genehmigt werden muss. Eine Abstimmung der Varianten hat noch nicht stattgefunden, da der Gemeinderat zunächst die Ideen gesehen haben sollte, bevor eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem Land Baden-Württemberg erfolgt.

Der nächste Schritt im Bebauungsplanverfahren wäre die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 (1) BauGB. Dieser Verfahrensschritt kann dann erfolgen, wenn der Vorentwurf des Bebauungsplans erstellt wurde. Dieser hängt jedoch sehr stark von der o.g. Eigentümerthematik zusammen. Deshalb sollte zunächst im Gemeinderat die Abgrenzung fixiert werden, um einen Vorentwurf zu erstellen. Die Verwaltung wird den Gemeinderat über die Ergebnisse in Kenntnis setzen. Der Gemeinderat kann anschließend in öffentlicher Sitzung die Gebietsabgrenzung vornehmen.

Nachdem die Anordnung der Umlegung bereits vom Gemeinderat im Jahr 2020 beschlossen wurde (siehe oben), wäre als nächster Schritt die sogenannte Anhörung erforderlich. Diese hängt eng mit der Abgrenzung zusammen, weshalb dieser Schritt noch nicht durchgeführt wurde. Sobald die Anhörung erfolgt ist, kann der Umlegungsausschuss die Umlegung einleiten. Dabei muss der Gemeinderat nochmals die Zusammensetzung des Umlegungsausschusses nach der Kommunalwahl festlegen.

In der öffentlichen Sitzung erfolgt der Sachvortrag durch Herrn Mezger vom Büro mquadrat mit Darstellung des aktuellen Planungsstands.

Anlagen:

1. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Maurer IV vom 21.01.202 (öffentlich)