

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Roter Brühl“  
Anregungen Privater nach § 3 Abs. 2 BauGB**

**Prüfung der Anregungen zum Erörterungstermin am 25.02.2016:  
12 Bürger waren am Termin anwesend.**

| Anregung  | Stellungnahme   |
|---|---|
| <p><b>Bürger 1 :</b><br/>Bürger 1 sieht die Fläche von 3 ha für die geplante Nutzung als zu groß an und regt eine Einzelhandelsnutzung entsprechend dem Bedarf für die neuen Quartiere (500 m-Radius) Käppelematten und Unterm Heidach an.</p> <p>Die Hotelnutzung sollte näher am KuB liegen. Eine Hotelnutzung im Sondergebiet lehnt er ab.</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes ist die Planung „grenzwertig“.</p>   | <p>Nach dem übergeordneten Regionalplan ist eine derartige Nutzung nicht zulässig und würde auch dem Märktekonzept der Gemeinde widersprechen. Die bestehenden Standorte in der Elzstraße und der Ortsmitte sollen weiter gestärkt und ausgebaut werden.</p> <p>Im FNP 2020 wurde diese Fläche für eine Hotelnutzung ausgewiesen. Der Standort ist nach Auffassung der Gemeinde hierfür geeignet.</p> <p>Die naturschutzrechtlichen Belange werden im Umweltbericht, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, berücksichtigt.</p>   |
| <p><b>Bürger 2 :</b><br/>Bürger 2 sieht die Planung bzw. die geplante Nutzung ebenfalls kritisch und spricht sich gegen eine Bebauung aus. Er verweist auf die vorhandenen 2 Tankstellen. Eine zusätzliche Konkurrenz ist für die bestehenden Betriebe nicht erforderlich.</p> <p>Zudem wird das Gebiet als Naherholungsgebiet genutzt und es ist für die Kaltluftzufuhr („Glottaltaler) wichtig.</p> <p>Zum Einbollen hin sind viele Kinder unterwegs, die durch zusätzlichen Verkehr nicht gefährdet werden dürfen.</p> <p>Die Planung muss nachhaltig und flächensparend sein.</p> | <p>Geplant sind Sondergebiete für Hotel und Kfz-affine Betriebe und Dienstleistungen. Für diese Nutzung wird die Lage neben der B 294 bzw. an der Elzstraße sowie am Ortsrand für geeignet angesehen. Ein Bedarf an Flächen dieser Art besteht konkret.</p> <p>Die Fläche wird derzeit rein landwirtschaftlich genutzt. Ein großer Naherholungswert kann von Seiten der Verwaltung nicht nachvollzogen werden. Die Umweltbelange werden im Umweltbericht geprüft.</p> <p>Derzeit ist keine Zufahrt ( LKW und PKW) auf die Straße „Zum Einbollen“ geplant.</p> <p>Wird von der Verwaltung zugesagt. Eine nachhaltige und flächensparende Planung liegt auch im Interesse der Gemeinde.</p> |
| <p><b>Bürger 3</b><br/>Bürger 3 fragt:<br/>- ob das Gebiet, je nach Entwicklung, auch in Abschnitten überplant werden kann.<br/>- ob eine Wohnnutzung zulässig ist bzw. welche Nutzungen im Einzelnen im Sondergebiet zulässig sind<br/>- ob es auch private Grundstückseigentümer gibt und welche Grundstückspreise (höher als im GE) geplant sind. Eine Bebauung sollte unter dem Gesichtspunkt des Flächenverbrauchs höhenmäßig in die „Landschaft passen“.<br/>Er regt an, eine Nutzung für „Soziale Zwecke“ vorzusehen.</p>  | <p>Von der Gemeinde ist nicht geplant das Gebiet in Abschnitten zu erschließen.<br/>Wohnnutzungen sollen nur im Zusammenhang mit Betriebsgebäuden zulässig sein.</p> <p>Zu Grundstückseigentum und Grundstückspreisen konnten dem Bürger 3 keine Aussagen gemacht werden.</p> <p>Soziale Zwecke können in bestimmten Bereichen zugelassen werden.</p>   |

| Anregung   | Stellungnahme  |
|--|--|
| <p><b>Bürger 4 :</b><br/> <b>Bürger 4</b> fragt, aufgrund welcher Kriterien die Fläche „Roter Brühl“ als Sondergebiet ausgewiesen wurde.</p>   | <p>Für die im FNP ausgewiesene Fläche von ca. 3 ha mit der Ausweisung „Sondergebiet Hotel“ wurde bisher kein schlüssiges Bebauungskonzept vorgelegt bzw. geht die Fläche über den vorhandenen Bedarf hinaus. Um den erforderlichen Beherbergungsbedarf im Zusammenhang mit dem Kultur &amp; Bürgerhaus planungsrechtlich zu sichern, soll im nordwestlichen Bereich des Planbereiches auf einer Fläche von ca. 5000 m<sup>2</sup> ein Sondergebiet („SO1“) mit der Nutzung als „Fremdenbeherbergung“ gem. § 11 (2) BauNVO (Sonstige Sondergebiete) entwickelt werden.<br/> Die restliche Fläche von ca. 2,5 ha soll gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet („SO 2“) mit der Zweckbestimmung „Fachzentrum für Kfz-Handel und Dienstleistungen“ dargestellt werden</p> |
| <p><b>Bürger 5 :</b><br/> Bürger 5 schließt sich den Ausführungen von Bürger 4 an und fragt, welche Rolle die Finanzen spielen.</p> <p>Er regt an, die Bekanntmachung von Öffentlichkeitsbeteiligungen auch auf der Homepage der Gemeinde zu veröffentlichen.</p> <p>Eine Nutzung als „Flüchtlingsheim“ wird bei Eltern kritisch gesehen, da die Schulkinder an zwei Einrichtungen vorbeigehen müssen.</p> | <p>Die Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachzentrum für Kfz-Handel und Dienstleistungen“ hat für die Gemeinde keine finanziellen Vor- oder Nachteile. Hierdurch wird lediglich auf die derzeitige Nachfrage reagiert.</p> <p>Wird zugesagt.</p> <p>Bei einer Ausweisung von „Anlagen für soziale Zwecke“ wäre eine solche Nutzung zulässig. Sie liegt in der Entscheidung des Gemeinderates.</p>   |
| <p><b>Bürger 6 :</b><br/> <b>Bürger 6</b> fragt, ob eine Fläche für den Autohandel in der Waldkircher Straße (Fa. Kandziorra) vorgesehen ist.</p>  | <p>Durch die Ausweisung von KFZ -Werkstatt in Verbindung mit KFZ-Zubehör und KFZ und Zweiradhandel wäre dies möglich.</p>  |