
**Öffentliche
Bürgerinformations-**

Anwesend: Bürgermeister Kühlwein, Tina Hekeler vom Büro Senner, Hans Kromer von der Fa. Groz-Beckert, Rainer Mänder und Wilhelm Kleiner sowie Josef Braun sen., Josef Braun jun., Wilhelm Braun, Heidi u. Ralf Glückler, Rudi Glückler, Clara Decker-Haßdenteufel, Elisabeth u. Gottlob Häcker, Maria Hafner, Kuno Horn, Willi Leute, Ilse u. Manfred Maute, Josef Mutscheller, Marc Meßmer, Rolf Nepple, Hans Ritter, Erhard Ritter und Andreas Schilling

Niederschrift

Schriftführer: Gemeindeoberamtsrat Hans Hager

Bürgerinformationsveranstaltung zum Sanierungsgebiet „Alte Nadelfabrik mit Umfeld“ sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Alte Nadelfabrik“ vom 27. Juli 2012

Bürgermeister Kühlwein begrüßt zu Beginn der Informationsveranstaltung über das Sanierungsgebiet und den Bebauungsplan „Alte Nadelfabrik“ die 20 Bürgerinnen und Bürger, die gekommen sind. Er sieht sich in der Hoffnung bestätigt, dass die Revitalisierung der Gewerbefläche und Innenverdichtung größeres Interesse wecken würde. Das gesteckte Ziel, junges Wohnen im alten Ortskern mit modernem Charakter zu ermöglichen, könne somit wohl erreicht werden. Immerhin liegen bereits fünf Voranmeldungen für die neuen Bauflächen vor und eine Anfrage für das private Eckgrundstück Bergstraße – Hohenbergstraße.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.07.2012 die Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplans beschlossen, ebenso den Erlass der Sanierungssatzung und die Mustervereinbarung mit Privaten über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Stadtplanerin Tina Hekeler stellt das städtebaulich-freiraumplanerische Konzept vor, das für Berg- und Hohenbergstraße eine Aufwertung des öffentlichen Raums ähnlich der Theodor-Groz-Straße vorsieht. Hierzu sollen an der Ecke Theodor-Groz-Straße – Hohenbergstraße, Bergstraße – Hohenbergstraße und in der Bergstraße am Fußweg drei kleine Platzbereiche mit jeweils einem Solitärbaum und einer Ruhebänk entstehen. Außerdem sollen öffentliche Parkplätze in der Bergstraße sowie im Bereich der Metzgerei Mengis in der Hohenbergstraße angelegt werden.

Vorgesehen ist, mit den zur Verfügung stehenden Mitteln zunächst bis 2014 die Hohenbergstraße anzugehen. Frühzeitig soll ein Aufstockungsantrag gestellt werden, damit weitere Maßnahmen innerhalb und gegebenenfalls auch über eine Erweiterung des Sanierungsgebiets auch außerhalb angegangen werden könnten. Der Fußweg zwischen Hohenbergstraße und Bergstraße soll ausgebaut werden und somit einerseits die Anbindung an den Ortskern und andererseits zum Außenbereich garantieren.

Der Bebauungsplan legt die Flächen als allgemeines Wohngebiet fest und weist insgesamt zehn Bauplätze aus (vier Gebäude an der Bergstraße, zwei in der mittleren Reihe, vier in der Hohenbergstraße). Die neuen Gebäude müssen sich dabei in den Bestand einfügen und nicht zu wichtig für Nachbarn und Betrachter wirken.

Öffentliche Bürgerinformations-

Anwesend: Bürgermeister Kühlwein, Tina Hekeler vom Büro Senner, Hans Kromer von der Fa. Groz-Beckert, Rainer Mänder und Wilhelm Kleiner sowie Josef Braun sen., Josef Braun jun., Wilhelm Braun, Heidi u. Ralf Glückler, Rudi Glückler, Clara Decker-Haßdenteufel, Elisabeth u. Gottlob Häcker, Maria Hafner, Kuno Horn, Willi Leute, Ilse u. Manfred Maute, Josef Mutscheller, Marc Meßmer, Rolf Nepple, Hans Ritter, Erhard Ritter und Andreas Schilling

Niederschrift

Schriftführer: Gemeindeoberamtsrat Hans Hager

Das Gebot der Rücksichtnahme gilt dabei gegenüber der vorhandenen Bebauung, aber auch innerhalb der neu entstehenden Bauplätze. Diese sollen soweit wie möglich gleichwertig ausgestaltet werden. Daher dürfen die Gebäude zur Berg- und Hohenbergstraße nur mit einem Vollgeschoss in Erscheinung treten. Ausnahmsweise ist bei entsprechender Begründung auch ein volles Untergeschoss möglich. Stützmauern dürfen maximal bis 1,40 m Höhe errichtet werden. Vier der neuen Bauplätze werden mit einer noch zu erstellenden öffentlichen Wohnstraße von der Hohenbergstraße her erschlossen.

Weitere Steuerungselemente sind moderne Dachformen und jeweils unterschiedliche Kniestockhöhen. Hierzu wurden vom Büro Senner ein Geländemodell erarbeitet und mehrere Schnitte gefertigt. In der Bergstraße sind drei verschiedene Dachformen vorgesehen: gegenläufig versetztes Pultdach mit einer maximalen Dachneigung von 30° und einem Kniestock von maximal 1,00 m, einseitig geneigtes Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 10° und einem Kniestock von maximal 1,50 m und Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 32° und einem Kniestock von maximal 1,00 m. An der Hohenbergstraße sind Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 32° und einem Kniestock von maximal 1,00 m vorgesehen. Die vorgegebene Firstrichtung an der Bergstraße ist Nord-Süd, an der Hohenbergstraße Ost-West.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die Grundstücksgröße mit rund 600 m² – so Frau Hekeler – ermögliche den Bau von großzügigen Einfamilienhäusern mit zwei Wohneinheiten. Die Tiefe der Baufenster beträgt ca. 15m. Die Garagenstandorte werden nicht festgesetzt, sondern sind frei wählbar.

Der Umweltbericht ergab keine nennenswerten zu schützenden Arten in Flora und Fauna. Der Plan sieht jedoch neben den Pflanzgeboten auf öffentlichen Flächen auch ein solches auf privaten Flächen vor; pro Grundstück ist ein Baum zu pflanzen. Das Niederschlagswasser soll möglichst auf den Bauflächen versickern bzw. in Rezensionszisternen gesammelt werden. Dächer mit Dachneigung bis 10° müssen extensiv begrünt werden.

Von anwesenden Bürgern werden folgende Punkte angesprochen:

- Herr Andreas Schilling fragt an, ob an der Bergstraße nicht auch die Firstrichtung Ost-West vorstellbar wäre, damit die Installation einer Photovoltaikanlage leichter möglich wäre. Frau Hekeler erklärt, eine andere Firstrichtung als Nord-Süd sei hier aufgrund der steilen Topographie nicht vorstellbar.

**Öffentliche
Bürgerinformations-**

Anwesend: Bürgermeister Kühlwein, Tina Hekeler vom Büro Senner, Hans Kromer von der Fa. Groz-Beckert, Rainer Mänder und Wilhelm Kleiner sowie Josef Braun sen., Josef Braun jun., Wilhelm Braun, Heidi u. Ralf Glückler, Rudi Glückler, Clara Decker-Haßdenteufel, Elisabeth u. Gottlob Häcker, Maria Hafner, Kuno Horn, Willi Leute, Ilse u. Manfred Maute, Josef Mutscheller, Marc Meßmer, Rolf Nepple, Hans Ritter, Erhard Ritter und Andreas Schilling

Niederschrift

Schriftführer: Gemeindeoberamtsrat Hans Hager

- Herr Erhard Ritter fragt, ob der Abstand von Baugrenzen zum bestehenden Gebäude Theodor-Groz-Straße 2 ausreichend sei. Der Vorsitzende erklärt, dass dieser entsprechend den gesetzlichen Anforderungen gestaltet und der nicht eingehaltene Mindestabstand des bestehenden Gebäudes mit berücksichtigt wurde.

- Herr Erhard Ritter und Frau Maria Hafner bemängeln, der vorgesehene Standort eines Solitärbaumes an der Ecke Theodor-Groz-Straße – Hohenbergstraße sei wohl aus Sicherheitsgründen des Straßenverkehrs nicht sinnvoll. Die Planerin erklärt, die Standorte seien noch nicht fest und es müsse auch kein groß wachsender Baum sein.

- Herr Rudi Glückler erklärt, er sehe keinen Sinn bzw. keine Verbesserung darin, dass seine private Teilfläche von Flst.Nr. 4813/1 von der neuen Stichstraße von der Hohenbergstraße her mit erschlossen werde. Herr Mänder zeigt ihm die Vorteile – auch für evt. Rechtsnachfolger – auf, da das Grundstück dann mit einem Wohnhaus bebaut werden könne. Herr Glückler bewertet die Einbeziehung seiner privaten Fläche in den Bebauungsplan dennoch kritisch.

- Herr Willi Leute sieht dies ganz konträr. Er regt an, die neu zu erstellende Wohnstraße (Stichstraße) evt. noch zu verlängern, damit diese als Zufahrt zum Flst.Nr. 4814 seiner Tochter Heidi Glückler dienen kann. Frau Hekeler bewertet dies als sehr schwierig vom starken Gefälle her in diesem Bereich. Sie wird diese Anregung jedoch prüfen und der Gemeinderat wird dann abwägen und darüber entscheiden.

- Auf Anfrage von Herrn Rolf Nepple erklärt der Bürgermeister, Grundstücksgeschäfte im Sanierungsgebiet müssten durch die Gemeinde genehmigt werden. Im Grundbuch der betroffenen Grundstücke werde ein Sanierungsvermerk eingetragen. Auf weitere Anfrage äußert er weiter, die Gemeinde habe nicht vor, großflächig aufzukaufen. Sie könne jedoch ihre Zustimmung zu Kaufverträgen o.ä. verweigern.

- Auf weitere Äußerung von Herrn Rolf Nepple, das steuerliche Modell für private Anlieger sei schlecht, erklären der Bürgermeister und Herr Mänder, eine direkte Förderung sei aufgrund der begrenzten Fördermittel nicht möglich. Das steuerliche Modell sei besser als nichts und im Übrigen gar nicht unattraktiv.

Für die Modernisierungsvereinbarungen der privaten Vorhaben fungiert Herr Architekt Wilhelm Kleiner als Berater.

**Öffentliche
Bürgerinformations-**

Anwesend: Bürgermeister Kühlwein, Tina Hekeler vom Büro Senner, Hans Kromer von der Fa. Groz-Beckert, Rainer Mänder und Wilhelm Kleiner sowie Josef Braun sen., Josef Braun jun., Wilhelm Braun, Heidi u. Ralf Glückler, Rudi Glückler, Clara Decker-Haßdenteufel, Elisabeth u. Gottlob Häcker, Maria Hafner, Kuno Horn, Willi Leute, Ilse u. Manfred Maute, Josef Mutscheller, Marc Meßmer, Rolf Nepple, Hans Ritter, Erhard Ritter und Andreas Schilling

Niederschrift

Schriftführer: Gemeindeoberamtsrat Hans Hager

Der Bebauungsplan liegt vom 20. - 31.08.2012 im Rathaus öffentlich aus und es ist Gelegenheit zu Äußerungen gegeben. Parallel dazu werden die Träger öffentlicher Belange gehört. Bis im Frühjahr – bei mildem Winter bis Ende März, bei einem harten Winter bis voraussichtlich Ende Mai – sollen das Betriebsgebäude abgebrochen und die entsprechenden Bauflächen hergerichtet sein. Diese sollen dann von der Firma Groz-Beckert komplett an die Gemeinde verkauft werden. Die Gemeinde verkauft diese dann mit einer Bauverpflichtung von 3 Jahren.

Der Vorsitzende bedankt sich bei allen Anwesenden für ihr Kommen und ihr großes Interesse. Er bittet darum, das Projekt gemeinsam anzugehen und wünscht allen einen schönen, erholsamen Urlaub.

Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:25 Uhr

Bürgermeister

Schriftführer