

Sitzung des Gemeinderates am Dienstag, den 25.10.2022, um 19:00 Uhr

im Großen Saal des Rathauses, Rathausplatz 1

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

Top

- 14.1 Eröffnung und Begrüßung
- 14.2 Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 04.10.2022
- 14.3 Frageviertelstunde
- 14.4 Karl-Person Schule
hier: Teilnahme der Karl-Person-Schule am Schulversuch "Lernförderliche Leistungsrückmeldung in der Grundschule"
- mündlicher Bericht -
- 14.5 Entwicklung eines neuen Wohnbaugebiets "Weglänge Süd" nach §13b BauGB
 - a) Gespräche mit den Grundstückseigentümern und weiteres Vorgehen
 - b) Erschließungsträgerschaft
 - c) Planung
 - d) Umlegung
- 14.6 Schaffung weiterer Kindergarten- / KiTa-Plätze
 - Überlegungen zu verschiedenen Möglichkeiten
 - Abfrage über eine Angebotsform
 - Aufnahme von Gesprächen mit Trägern
- 14.7 Bauanträge
 - 14.7a Nutzungsänderung: Ausstellungsraum zu einer Pizzeria/Restaurant im Erdgeschoss sowie Neubau von mehreren Garagen, Flst.-Nr.6003, Ruster Straße 6
- 14.8 Verschiedenes

gez. Pascal Weber
Bürgermeister

Beschlussvorlage

2022/210

Gremium	Termin
Gemeinderat öffentlich	25.10.2022

Zuständiges Amt, Sachbearbeitung	Aktenzeichen	Datum
Bürgermeister, Herr Weber	880.61	06.10.2022

Betreff:

Entwicklung eines neuen Wohnbaugebiets "Weglänge Süd" nach §13b BauGB

- a) Gespräche mit den Grundstückseigentümern und weiteres Vorgehen
- b) Erschließungsträgerschaft
- c) Planung
- d) Umlegung

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt, im Bereich „Weglänge Süd“ (Gebietsumfassung entsprechend Anlage 1) ein neues Wohngebiet nach §13b BauGB anzustreben. Notwendig ist hierfür die Verkaufsbereitschaft der bisherigen Eigentümer/innen unbebauter Grundstücke / Grundstücksteile bzw. die Bereitschaft zur Teilnahme an einer Umlegung.

Der Gemeinderat beauftragt den Bürgermeister, die entsprechenden Gespräche zu führen bzw. nach den schon erfolgten Gesprächen die entsprechenden Kaufverträge (wenn nicht schon geschehen) abzuschließen.

- b) Der Gemeinderat beschließt, das Gebiet mit einem privaten Erschließungsträger zu erschließen und beauftragt den Bürgermeister, bei der badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG ein entsprechendes Honorarangebot einzuholen.

- c) Folgende Büros sollen nach Vorliegen eines Honorarangebots möglichst durch den Erschließungsplaner beauftragt werden:

Städtebauliche Planung	Herr Jägle	Büro Mathis&Jägle, Kippenheim
Erschließungsplanung	Herr Keller	Büro IB Keller, Riegel a.K.

Die weiteren Fachplaner (z.B. Umwelt/Artenschutz/Schall/Boden) sollen durch den Erschließungsträger ausgewählt werden.

- d) Mit der Durchführung / Begleitung der Umlegung soll Frau Dr. Markstein, Büro Markstein in Emmendingen beauftragt werden.

Sachverhalt:

Zu a.)

Das neueste Wohnbaugebiet „Europa-Feld I“ (Größe: 2,9ha) wurde Ende 2021 zur Bebauung freigegeben und wird derzeit auch stark bebaut. Die Nachfrage war sehr groß.

Nun soll (insbesondere auch auf Wunsch/Nachfrage einiger Eigentümer/-innen dort) in den nächsten Jahren im Südosten der Ortslage im Bereich „Weglänge Süd“ ein neues, kleineres Wohngebiet (mit einer ungefähren Größe von ca. 1,3-1,5ha) ausgewiesen werden. Besonderheit in diesem Bereich ist, dass dort schon drei Wohnhäuser stehen und die berechtigten Interessen der dortigen Anwohner/-innen berücksichtigt und in die Überlegungen einer möglichen Erschließung einbezogen werden sollen.

Voraussetzung ist, dass alle bisherigen Eigentümer/innen unbebauter Grundstücke / Grundstücksteile die entsprechenden Grundstücke verkaufen bzw. die Bereitschaft zur Teilnahme an einer Umlegung bekunden. Die Vor-Gespräche liefen positiv, erste Verkäufe / Interessensbekundungen zur Teilnahme an einer Umlegung haben bereits stattgefunden / wurden mitgeteilt. In den kommenden Wochen soll nun die Vorbereitungsphase intensiviert und möglichst die Vorbereitungen / Käufe / Teilnahmeerklärungen abgeschlossen werden.

Anschließend (noch in 2022) soll/muss dann ein Bebauungsplan nach §13b BauGB aufgestellt werden (Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan).

Zu b.)

Das Gebiet soll erneut durch einen erfahrenen, privaten Erschließungsträger erschlossen werden. Dies hat für die Gemeinde viele Vorteile, u.a. die Abwicklung außerhalb des Haushaltes (damit werden nicht andere wichtige Bauprojekte blockiert), das breite Fachwissen, die nötige Erfahrung sowie die Möglichkeit von Nachverhandlungen mit Planern und Firmen. Weiter kommt im späteren Verfahren dann auch eine gewisse Neutralität bei der Grundstücksvergabe hinzu.

Zu c.)

Der Erschließungsträger beauftragt die Planer. Hier hat die Gemeinde mit Herrn Jägler als Stadtplaner in den letzten Jahren gute Erfahrungen gemacht. Er kennt die Gemeinde und hat auch schon verschiedenste Bauleitverfahren durchgeführt. Gleichzeitig ist er auch als „normaler“ Planer für Häuser (EFH und MFH) tätig, diese Erfahrungen können dann als „Praxiswissen“ in den Bebauungsplan eingehen, damit dieser dann auch für die Investoren / Häuslebauer gut passt.

Das Büro IB Keller ist Partner beim Multimodalen Mobilitätsknoten und beim Bau des neuen Feuerwehrhauses. Auch hier sind die Erfahrungen gut, insbesondere beim Kostenbewusstsein sowie der Betreuung der Baustelle.

Die weiteren nötigen Fachplaner (z.B. Umwelt/Artenschutz/Schall/Boden) sollen durch den Erschließungsträger ausgewählt werden. Hier ist es wichtig, dass diese mit dem Erschließungsträger, aber auch mit Stadtplaner u. Erschließungsplaner gut harmonisieren.

Zu d.)

Damit das Gebiet erschlossen werden kann, ist eine Umlegung nötig. Hier wurden beim vorherigen Baugebiet „Europa-Feld I“ beste Erfahrungen mit Frau Dr. Markstein vom Büro Markstein gemacht. Die Umlegung selbst ist Sache des Umlegungsausschusses.

Er trifft die entsprechenden Beschlüsse, dies müssen allerdings fachlich vorbereitet werden. Der pauschale Flächenabzug für die privaten Umlegungsbeteiligten beträgt 40% (analog Europa-Feld I).

Finanzielle Auswirkungen:

Es ist beabsichtigt, dass möglichst alle Grundstücke direkt von der Gemeinde erworben werden, sofern diese nicht durch die „Alt-Eigentümer/-innen“ in die Umlegung gehen.

Die weitere finanzielle Abwicklung erfolgt durch den Erschließungsträger.

Anlage(n):

1. Lageplan Anlage 1 zu Vorlage 2022-210 Weglänge Süd

Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> Einstimmig			
<input type="checkbox"/> Mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen

Anlage 1 zu GR-2022-210



Beschlussvorlage

2022/212

Gremium	Termin
Gemeinderat öffentlich	25.10.2022

Zuständiges Amt, Sachbearbeitung	Aktenzeichen	Datum
Hauptamt, Frau Gutbrod	461.1	10.10.2022

Betreff:

Schaffung weiterer Kindergarten- / KiTa-Plätze

- Überlegungen zu verschiedenen Möglichkeiten
- Abfrage über eine Angebotsform
- Aufnahme von Gesprächen mit Trägern

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, Möglichkeiten zur Schaffung von zusätzlichen Kindergartenplätzen / KiTa-Plätzen zu prüfen. Hier kommen Plätze in klassischer Form aber auch insbesondere Plätze in Form eines Natur-/Wald-/Reb-Kindergartens in Frage.

Die Verwaltung wird weiter beauftragt, in diesem Zuge Gespräche mit der kath. Kirche als bisherigem Träger, der AWO als Träger der Schülerbetreuung und ggfs. weiteren möglichen Trägern (z.B. Kirchen, Verbände, Private) zu führen.

Sachverhalt:

Im einzigen Kindergarten / der einzigen KiTa in Ringsheim, der kath. KiTa St. Johannes Baptist, sind derzeit alle Kindergarten- / KiTa-Plätze belegt. Die Warteliste im Bereich der unter Dreijährigen beträgt vereinzelt bis zu einem Jahr. Bei den über Dreijährigen werden erst im September 2023 wieder Plätze verfügbar sein, sofern sich vorher keine Veränderungen ergeben. Die Gemeinde wächst weiter stetig (z.B. Baugebiet Europa-Feld I, Landessanierungsprogramm, Flüchtlinge, usw.), weshalb die Verwaltung von weiter steigendem Bedarf im Kindergarten / der KiTa rechnet. Hinzu kommt, dass die Familien aus wirtschaftlichen und arbeitstechnischen Gründen immer mehr /längere Betreuungsangebote nachfragen.

Die KiTa (U3) verfügt derzeit über 2 Gruppen (eine HT-Gruppe und eine VÖ-Gruppe) mit insgesamt 20 Plätzen. Diese Plätze sind voll belegt und es sind Kinder auf der Warteliste.

Der Kindergarten (Ü3) hat 4 Gruppen (eine RG-Gruppe, eine GT/VÖ/RG-Gruppe, eine VÖ-Gruppe sowie eine AM/VÖ/RG/HT-Gruppe) mit insgesamt 100 Plätzen. Auch diese Plätze sind derzeit komplett belegt. Hier rechnet die Verwaltung im kommenden September mit dem Weggang eines stärkeren Jahrgangs und somit mit leichter Entspannung.

Deshalb ist es aus Sicht der Verwaltung erforderlich, sich Gedanken um die Schaffung von zusätzlichen Plätzen zu machen.

Ein erstes Abstimmungsgespräch mit der Kath. Seelsorgeeinheit (noch unter der früheren Leitung von Herrn Pfarrer Gartner) hat schon stattgefunden. Dort hat die Kirche allerdings mitgeteilt, dass sie sich eine weitere Gruppe am bestehenden Kindergarten / der KiTa nicht vorstellen kann, auch eine Natur-/Waldgruppe kann man sich nicht vorstellen. Die Verwaltung schlägt dennoch vor, nochmals mit der kath. Kirche unter der neuen Leitung von Pfarrer Rösch zu sprechen und die Möglichkeiten auszuloten. Die Verwaltung würde eine solche Möglichkeit begrüßen.

Alternativ sollte mit der AWO als Träger der Schülerbetreuung Ringsheim über ggfs. ein Angebot „Natur-Wald/-Reb-Kindergarten“ gesprochen werden, da die AWO in Zell schon einen solchen betreibt. Gleichzeitig haben wir von Eltern schon mitgeteilt bekommen, dass man sich ein solches Angebot wünscht. Die Verwaltung hat aber noch keine ausreichenden Hinweise, ob ein solches Angebot überhaupt gewünscht wäre. Hier wäre die Durchführung einer Befragung von Eltern (von Kindern bis 7 Jahre) evtl. sinnvoll. Gleichzeitig wäre ein solches Angebot recht schnell und zu überschaubaren Kosten realisierbar. Sollte ein Natur-/Waldkindergarten favorisiert werden, muss auch über ein geeignetes Grundstück, eine Planung und eine längere Beteiligung der notwendigen Behörden gesprochen werden.

Aber auch andere Träger (z.B. auch Private, die in der Region schon Kindergärten, insb. Natur-/Waldkindergärten betreiben) sollten ggfs. angesprochen werden.

Ziel sollte es sein, möglichst zum KiTa-Jahr 2024/25 in Ringsheim weitere Plätze zur Verfügung stellen zu können.

Finanzielle Auswirkungen:

Derzeit noch keine. In den Haushalt 2023 soll ein Planungsansatz aufgenommen werden.

Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> Einstimmig			
<input type="checkbox"/> Mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen

Beschlussvorlage

2022/215

Gremium	Termin
Gemeinderat öffentlich	25.10.2022

Zuständiges Amt, Sachbearbeitung	Aktenzeichen	Datum
Bauamt, Herr Karschewski	632.6	14.10.2022

Betreff:

Nutzungsänderung: Ausstellungsraum zu einer Pizzeria/Restaurant im Erdgeschoss sowie Neubau von mehreren Garagen, Flst.-Nr.6003, Ruster Straße 6

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen zum Bauvorhaben

Sachverhalt:

Auf dem Flst.-Nr. 6003, Ruster Straße 6 soll ein Teil eines aktuell im Erdgeschoss befindenden Ausstellungsraumes zu einer Pizzeria / einem Restaurant umgenutzt werden.

Hierfür entstehen im süd-westlichen Teil des Bestandgebäudes, durch die Errichtung von mehreren Wänden, eine offene Küche mit einer Fläche von 31,15m² sowie ein Gastraum mit rund 55m². Die Küche wird durch den Thekenbereich zum Gastraum hin abgegrenzt. Im Gastraum soll an insgesamt 13 Tischen Platz für 34 Gäste sein.

Des Weiteren entstehen Toilettenräume für Gäste und Personal.

Im Außenbereich zur Ruster Straße hin soll eine überdachte Gartenterrasse mit einer Fläche von 80m² entstehen, auf dieser nochmals 8 Tische mit insgesamt 32 Sitzplätzen geschaffen werden.

Die Überdachung, welche als Sonnenschutz dient, soll eine Höhe von 2,65m erhalten.

Weiter sind 20 Stellplätze sowie 5 Garagen mit einer Höhe von jeweils 3m eingeplant.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Leimenfeld“ und entspricht nach Beurteilung der Verwaltung den Vorgaben des Bebauungsplans.

Die abschließende bauordnungsrechtliche sowie gaststättenrechtliche Beurteilung obliegt der Baurechtsbehörde.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu dem Vorhaben zu erteilen.

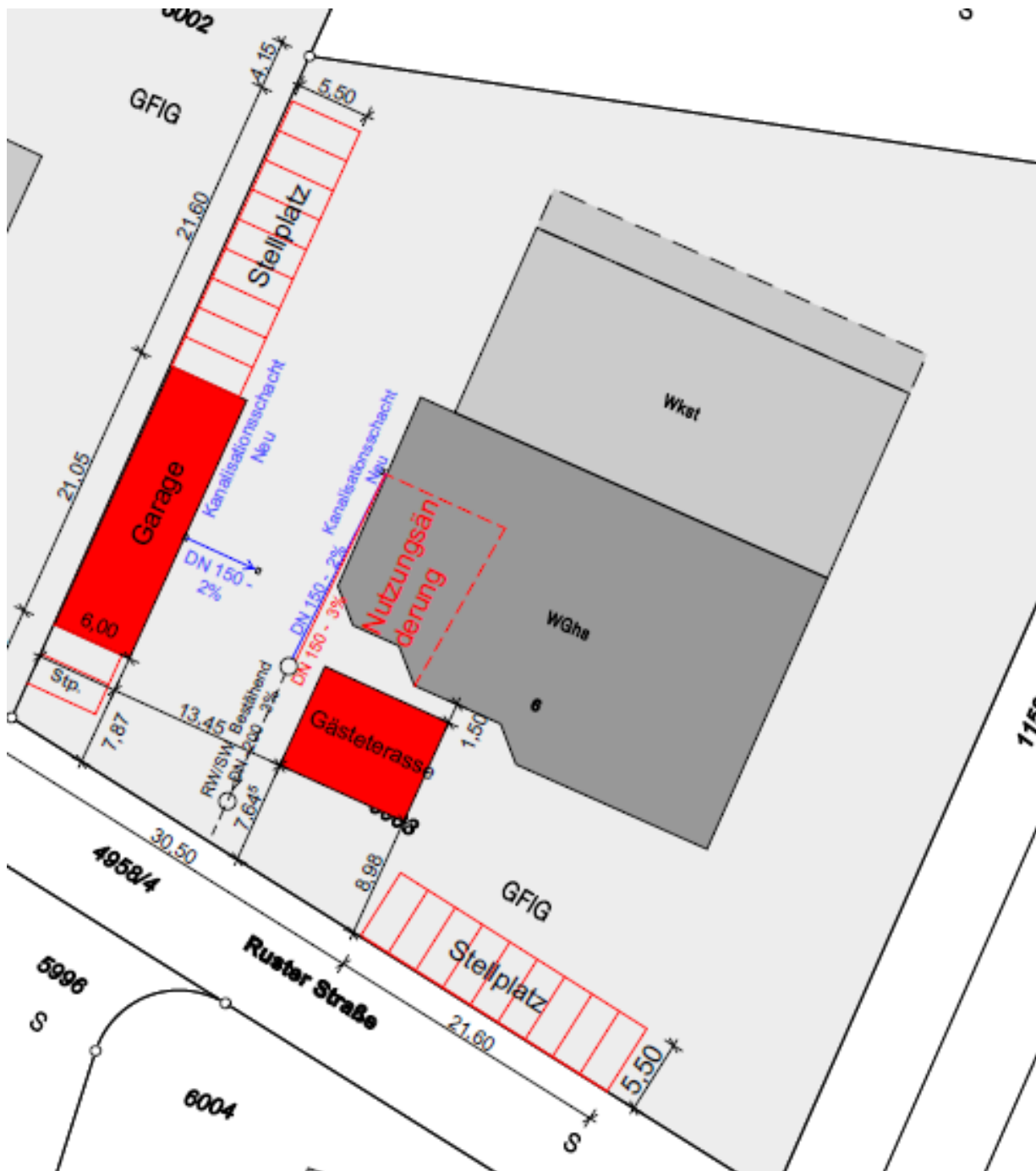
Finanzielle Auswirkungen:

Anlage(n):

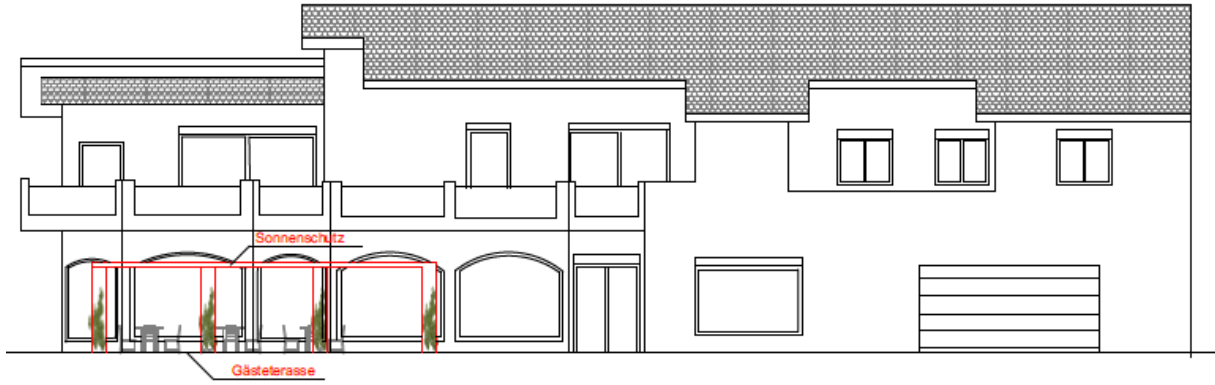
1. Lageplan
2. Ansichten (nicht öffentlich)

Beratungsergebnis:

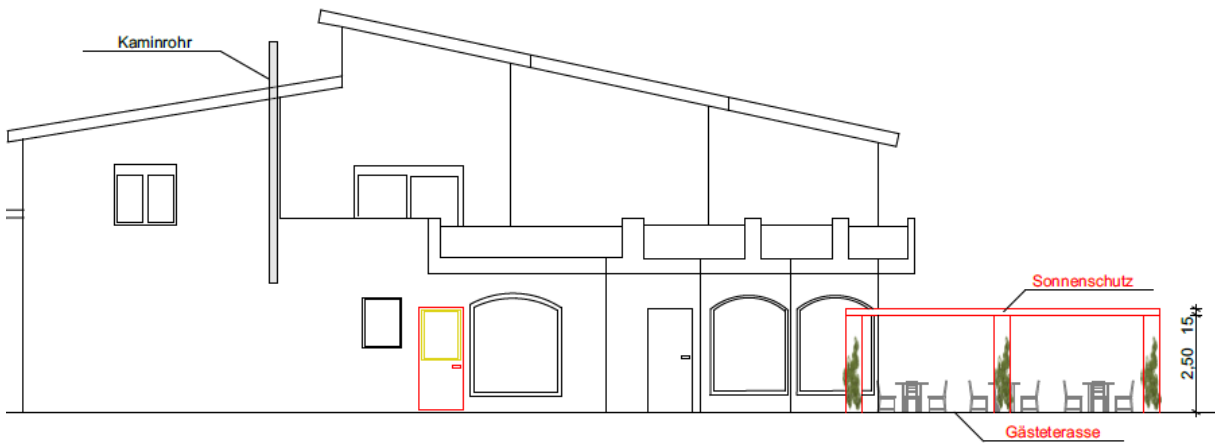
<input type="checkbox"/> Einstimmig			
<input type="checkbox"/> Mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen





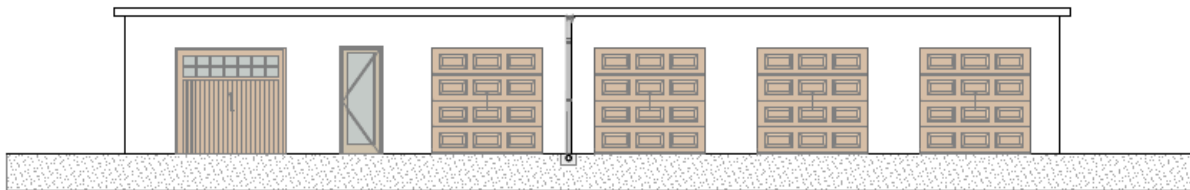


Ansicht Süden



Ansicht Westen

Garagen



Ansicht Osten