

Neues Baugebiet wird zur Hängepartie

Gemeinderat vertagte Frage der kleinen oder großen Lösung für Bebauungsplan „Bei den drei Morgen“ in Rosenberg

Rosenberg. (F) Ein denkwürdiger Tag in der Geschichte der Baulandgemeinde war der Dienstag, denn da leitete Bürgermeister Gerhard Baar seine letzte Gemeinderatssitzung nach 20-jähriger Amtszeit. Am Ende der Sitzung dankten der Gemeinderat und die Bürger Baar mit lang anhaltendem Beifall für seine ausgezeichnete Arbeit zum Wohle der Gemeinde. Zuvor galt es eine kurze aber gehaltvolle vier Punkte umfassende Tagesordnung abzuarbeiten, in der der Bebauungsplan „Bei den drei Morgen“ in Rosenberg im Mittelpunkt stand. Nach der Vorstellung der Planänderungen wurde vom Gemeinderat die Freigabe einer weiteren Offenlage beschlossen. Im Anschluss konnte man sich dann allerdings nicht darauf einigen, ob im ersten Bauabschnitt wie vorgeschlagen 23 Bauplätze erschlossen werden sollen oder nur eine „kleine Lösung“ mit acht Bauplätzen umgesetzt wird. Die Verwaltung soll erst den Baubedarf abklären, wurde entschieden. Ein endgültiger Beschluss soll erst in der ersten Sitzung im Februar 2019 gefasst werden.

Bürgermeister Baar begrüßte zur letzten Sitzung in diesem Jahr zahlreiche Bürger, darunter einige Bauinteressierte, die im Neubaugebiet einen Bauplatz erwerben möchten. Mit am Ratstisch saß erstmals der neu gewählte Bürgermeister Ralph Matousek, der sein Amt am 1. Januar antreten wird.

Eingangs befasste sich der Gemeinderat mehr als zwei Stunden sehr intensiv mit dem neuen Bebauungsplan „Bei den drei Morgen“ im Ortsteil Rosenberg. Hierzu begrüßte Bürgermeister Baar neben Diplom-Ingenieur Jürgen Glaser vom planenden Büro IFK Mosbach, M.Eng. Marco Rieß vom Büro Sack und Partner Adelsheim sowie Lothar Breitenbach als Vertreter des Erschließungsträgers KE. Glaser erläuterte nochmals stichwortartig die vorgenommenen Änderungen des im September beschlossenen Bebauungsplanentwurfs. Man verzichte auf Baumquartiere im Straßenraum, reduziere die ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze und verlege den Spielplatz nach Osten in den Bereich talwärts des alten Hochbehälters. Aus Kostengründen erfolge die Verlegung des Kanals auf die Mindesttiefe, um eine wirtschaftliche Erschließung zu erreichen. Der Gemeinderat billigte die Änderungen und gab den neuen Plan zur weiteren Offenlegung frei.

Sobald die bauplanrechtlichen Voraussetzungen geschaffen sind, soll mög-



Das geplante Baugebiet „Bei den drei Morgen“ in Rosenberg wird 45 Bauplätze umfassen. Der Gemeinderat vertagte am Montag die Entscheidung über den Umfang der Umsetzung auf Februar. Foto: Helmut Frodl

lichst rasch mit der tatsächlichen Erschließung begonnen werden, um Baugrundstücke anbieten zu können. Die Größe des Baugebiets, so der Bürgermeister, mache es erforderlich, in mehreren Abschnitten zu erschließen.

Die Erschließungsplanung des neuen Baugebiets stellte im Detail Marco Rieß vom beauftragten Büro Sack und Partner (Adelsheim) vor. Er ging auf die geplante Entwässerung ein, die größtenteils im Trennsystem vorgesehen sei. Zudem sei ein Regenrückhaltebecken mit einer Fassung von 200 Kubikmetern erforderlich. Bei sieben Bauplätzen werde das Abwasser in den bestehenden Kanal des Dörrhöfer Wegs eingeleitet, wo eine Höhendimensionierung notwendig sei. Zum geplanten Straßenbau sagte Rieß, dass das Baugebiet zwei Zufahrten erhalten soll, eine von der bestehenden Landstraße, wo der Bau einer Linksabiegerspur notwendig sei und eine Zufahrt vom bestehenden Dörrhöfer Weg. Die Fahrbahnbreite im neuen Baugebiet betrage sechs Meter mit einem einseitigen Gehweg von zusätzlich 1,50 Meter. Die Kosten für die gesamte Erschließung des Baugebiets mit Straßenbau, Entwässerung und Wasserversorgung bezifferte Rieß auf rund 3,6 Millionen Euro. Es werde aber in mehreren Abschnitten gebaut.

Bei dieser Kostensumme, so Baar, reiche die Finanzkraft der Gemeinde nicht aus, um das Baugebiet in einem Zuge zu

erschließen. Die KE Kommunalentwicklung werde, wie Projektleiter Lothar Breitenbach sagte, als Erschließungsträger diese große geplante Maßnahme begleiten. Seine anschließenden vorgestellten Baukosten basierten auf der Planung und würden einschließlich Gutachten und weiterer Nebenkosten rund 3,9 Millionen Euro betragen. Als ersten Abschnitt schlug er vor, 23 Bauplätze zu erschließen. Dies wäre die Hälfte des gesamten – 45 Bauplätze umfassenden – Baugebiets. Die Kosten für den ersten Abschnitt, bezifferte er auf rund 2,5 Millionen Euro, zusätzlich des zu bauenden und erforderlichen Regenrückhaltebeckens mit 120 000 Euro. Ein erster kleiner Erschließungsabschnitt mit nur acht Bauplätzen sei ebenfalls möglich, aber nicht sinnvoll. Die Kosten betragen für die „kleine Lösung“ rund 890 000 Euro, einschließlich der notwendigen Höhendimensionierung des Dörrhöfer Wegs. Projektleiter Breitenbach bat den Gemeinderat um eine Entscheidung mit welcher Variante man in die weitere Planung gehen soll, denn das nahe Ziel sollte es sein, rasch einen ersten Bauabschnitt umzusetzen, um die Bauplätze anbieten zu können. Der Zeitplan könnte dann so aussehen, dass Anfang Februar 2019 die Ausschreibung erfolgt. Die Vergabe der Erdarbeiten wäre dann im März, der Baubeginn der Erschließung Ende April 2019. Fertigstellungstermin wäre Frühjahr 2020, so dass

dann mit dem Hochbau begonnen werden könnte.

Anschließend erfolgte eine intensive Diskussion im Gremium: Ortsvorsteher Herrmann meinte, dass man bei dieser Maßnahme in Bauplatzpreise vorstoße, die für Rosenberg eine neue Dimension darstellen würden. Gemeinderat Haas votierte ebenso wie seine Kollegin Weber für die Erschließung von 22 Bauplätzen, dies auch unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Aspekts. Gemeinderat Arnold sprach sich hingegen für die kleinere Variante aus, da im Ortsteil Rosenberg noch genügend Bauplätze im Baugebiet „Bienenweide“ zur Verfügung stünden.

Am Ende der Diskussion zeigte sich der Gemeinderat nicht sonderlich entscheidungsfreudig und sah sich nicht in der Lage, sich für eine der beiden vorgeschlagenen Varianten zu entscheiden. Man beschloss stattdessen, die Entscheidung zu vertagen. Zudem soll eine Umfrage gestartet werden, um den Baubedarf zu ermitteln. Im „Lichte neuer Erkenntnisse“ soll dann in der ersten Sitzung 2019, die aber erst im Februar stattfinden wird, neu befunden werden.

Diese Entscheidung hat zur Folge, dass der angedachte Zeitplan nicht mehr einzuhalten ist. Dies löste bei einigen anwesenden Bürgern Kopfschütteln aus.

Mehrheitlich wurde beim nächsten Punkt beschlossen, dass Gemeinderätin Susanne Grimm die Verpflichtung des neu gewählten Bürgermeisters Ralph Matousek in der Einführungsveranstaltung am 21. Januar 2019 in der Sporthalle Sindolsheim vornehmen wird.

Unter „Verschiedenes“ gab Bürgermeister Baar einen in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschluss über die Beauftragung eines Jagdausübungsberechtigten für den Jagdbezirk IV Rosenberg bekannt und informierte über die Zukunft der Gutachterausschüsse. Hier wurde festgelegt, dass es künftig nur noch einen zentralen Ausschuss im Neckar-Odenwald-Kreis geben wird.

Über den von Bürgermeister präsentierten Jahresrückblick sowie die Verabschiedung werden wir noch berichten.