

## **Aus der Sitzung des Gemeinderats am 13.09.2017**

### **Bekanntgaben:**

#### **Aus nichtöffentlicher Sitzung**

Bürgermeister Mario Storz gibt bekannt, dass die Gemeinde Engstingen zum Bau einer Erschließungsstraße im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines EDEKA-Markts im Bereich „Gassenäcker“, Kleinengstingen, mehrere Grundstücke und Teilflächen gekauft hat.

Ebenso hat die Gemeinde Engstingen im Bereich Gassenäcker, Kleinengstingen, das Grundstück Flst. Nr. 1658 an die Firma EDEKA zur Ansiedlung eines EDEKA-Markts verkauft.

#### **Sanierung der Heizungsanlage der Freibühschule**

Bürgermeister Mario Storz gibt bekannt, dass die Arbeiten zur Sanierung der Heizungsanlage der Freibühschule in den Sommerferien gut vorangekommen sind, der Öl-Kessel konnte bereits in Betrieb genommen werden, die Inbetriebnahme des Pellet-Kessels im Probelauf ist für den 21.09.2017 vorgesehen.

#### **Erschließung des Bereichs „Gassenäcker“, Kleinengstingen, zur Ansiedlung eines EDEKA-Markts**

Die Ansiedlung eines EDEKA-Markts in der Gemeinde Engstingen zieht sich nun inzwischen seit dem Jahr 2010 in die Länge.

Nachdem der Firma EDEKA im Jahr 2010 seitens der Gemeinde Engstingen zunächst signalisiert wurde, dass eine Ansiedlung im Bereich „Gassenäcker“, Kleinengstingen, möglich sei, wurde im Laufe der Projektentwicklung deutlich, dass eine Ansiedlung auf Grund der rechtlichen Rahmenbedingungen nicht ohne weiteres möglich sein wird.

Um für die Firma EDEKA ein Baurecht zu erreichen, mussten zunächst umfangreiche und komplexe Bauleitplanungsverfahren durchgeführt werden, an denen vor allem der Regionalverband Neckar-Alb, das Regierungspräsidium Tübingen sowie das Landratsamt Reutlingen als übergeordnete Planungs- und Genehmigungsbehörden beteiligt waren.

Letztlich konnten sowohl die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Engstingen als auch das Bebauungsplanverfahren zur Erschließung des Bereichs „Gassenäcker“ in Zusammenarbeit mit den Genehmigungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange abgeschlossen werden.

Damit ein entsprechender Bebauungsplan überhaupt entwickelt und zur Rechtskraft geführt werden konnte, war zunächst die Änderung und Genehmigung des vorbereitenden Bauleitplanes und damit des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Engstingen notwendig.

Der Feststellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Engstingen, Ortsteil Kleinengstingen, durch die Verwaltungsgemeinschaft Engstingen-Hohenstein konnte letztendlich nach mehreren Gutachten, zahlreichen Stellungnahmen, umfangreichen Abstimmungen und intensiven Verhandlungen mit den Genehmigungsbehörden (Regionalverband Neckar-Alb, Regierungspräsidium Tübingen, Landratsamt Reutlingen) am 13.10.2015 vom gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Engstingen-Hohenstein als Kompromisslösung im Einvernehmen mit den Genehmigungsbehörden gefasst werden.

Die Genehmigung hierzu wurde durch das Landratsamt Reutlingen am 08.12.2015 erteilt.

Es war insbesondere gegenüber den Genehmigungsbehörden genau zu prüfen und darzulegen, dass die Vorgaben zum Integrationsgebot, dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtigungsverbot durch die Ansiedlung eines EDEKA-Markts in Engstingen eingehalten werden.

Die Gemeinde Engstingen hat sich in diesem Zusammenhang unter anderem dazu verpflichtet, zur Ansiedlung des EDEKA-Markts im Bereich Gassenäcker eine Sonderbaufläche Lebensmittel Einzelhandel auszuweisen, auf welcher ein Lebensmittel Einzelhandel mit max. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig ist.

Nach der Genehmigung des Flächennutzungsplanes als vorbereitendem Bauleitplan konnte anschließend auch ein entsprechender Bebauungsplan als konkreter Bauleitplan daraus entwickelt werden.

Der Gemeinderat hat daraufhin den Bebauungsplan „1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften Gassenäcker (Neufassung 2011)“ am 20.04.2016 als Satzung beschlossen und der Bebauungsplan wurde im Amtsblatt Nr. 18 vom 06.05.2016 öffentlich bekannt gemacht und zur Rechtskraft geführt.

Eine Baugenehmigung für die Firma EDEKA liegt auf der Grundlage der durch die Gemeinde Engstingen geschaffenen Bauleitplanung seit September 2016 vor.

Parallel zu den Verfahren der Bauleitplanung wurden auch Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern im entsprechenden Bereich geführt, da zum Bau des EDEKA-Markts und einer Erschließungsstraße noch Grundstücke von privaten Grundstückseigentümern benötigt wurden, ohne welche sowohl der Bau des Marktes als auch der Bau einer Erschließungsstraße nicht möglich gewesen wäre.

Diese Grundstücksverhandlungen waren ebenfalls über die Jahre hinweg langwierig und teilweise auch schwierig zu führen und konnten letztendlich doch noch erfolgreich abgeschlossen werden. Am 26. Juli 2017 konnten alle hierzu notwendigen notariellen Kaufverträge beurkundet werden.

Inzwischen liegen nun also alle Voraussetzungen für eine Ansiedlung eines EDEKA-Markts im Bereich Gassenäcker, Kleinengstingen, vor und die Planung sowie der Bau der hierzu notwendigen Erschließungsstraße kann in Angriff genommen werden.

Das Ingenieurbüro Ambacher, Waldorfhäslach, hat hierzu eine Vorplanung zum Bau einer entsprechenden Erschließungsstraße gefertigt und hat diese in der Sitzung erläutert.

Die Kosten für Kanalisation, Wasserleitung und Straßenbau werden voraussichtlich insgesamt 240.000,- €, inklusive Mehrwertsteuer und Ingenieurhonorare betragen.

In einem ersten Bauabschnitt soll nun der Bau der Straße zur Erschließung des EDEKA-Geländes erfolgen. Im weiteren Verlauf soll die Erschließungsstraße dann weitergezogen und an die Bussardstraße angeschlossen werden. Ziel ist hier die zeitnahe Ausweisung dringend benötigter Neubauplätze. Dies kann jedoch nur erfolgen, wenn die privaten Grundstückseigentümer in diesem Bereich bereit sind, ihre Grundstücke zur Bildung eines Neubaugebiets einzubringen. Ohne ein Zutun der jeweiligen Grundstückseigentümer, egal an welcher Stelle in der Gemeinde, ist die Ausweisung neuer Bauplätze schlicht nicht möglich! Die Gemeinde ist hier auf die Mitwirkung der Grundstückseigentümer dringend angewiesen, um sich weiter entwickeln zu können!

Der Gemeinderat hat zur Erschließung des 1. Bauabschnitts wie folgt beschlossen:

1. Der Erschließungsplanung des Ingenieurbüros Ambacher zur Erschließung des Bereichs Gassenäcker als erstem Bauabschnitt zur Ansiedlung eines EDEKA-Markts wird zugestimmt.
2. Das Büro Ambacher wird mit der Projektplanung und -durchführung sowie mit der Vorbereitung und Durchführung einer entsprechenden Ausschreibung zum Bau der Erschließungsstraße beauftragt.

### **Abbruch von Wohnhaus und Scheune Hauptstraße 6 sowie Neuordnung der Grundstücke Flst. Nrn. 5 und 3/2, Engstingen-Kohlstetten**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.03.2017 den Kauf von Gebäude und Freifläche Hauptstraße 6 sowie der Grundstücke Flst. Nrn. 5 und 3/2, Engstingen-Kohlstetten beschlossen.

Ein entsprechender Kaufvertrag wurde geschlossen, nun stehen weitere Beschlüsse an, um das Gelände baureif zu machen und neu zu ordnen.

Der Abbruch der Gebäude sowie die Neuordnung der Grundstücke dieses innerörtlichen Quartiers stellt ein Kernelement des erarbeiteten Dorfentwicklungskonzepts für den Ortsteil Kohlstetten sowie eine Chance für die innerörtliche Entwicklung von Kohlstetten dar.

Nach den Vorgaben aus der übergeordneten Bauleitplanung und den rechtlichen Rahmenbedingungen ist die Entwicklung des Ortsteils Kohlstetten auf die Innenentwicklung beschränkt. Neubauf Flächen müssen also im Zuge der Nachverdichtung oder im Zuge der Baureifmachung und Neuordnung im Innenbereich von Kohlstetten geschaffen werden.

Das Büro Ambacher geht in seiner erstellten Kostenberechnung davon aus, dass die Abbruchkosten von Wohnhaus und Scheune, Hauptstraße 6, Kohlstetten, zur Baureifmachung, einschließlich der Honorarkosten und der Mehrwertsteuer, ca. 75.000,00 € betragen werden.

Auf Grundlage dieser Kostenberechnung soll auch ein entsprechender Antrag für das diesjährige Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) gestellt werden.

Mit der Maßnahmen darf allerdings erst begonnen werden, wenn ein möglicher Förderungs- / Bewilligungsbescheid aus dem ELR-Programm vorliegt. Vorher können lediglich vorbereitende Maßnahmen, wie beispielsweise die Vorbereitung und Einreichung eines Abbruchgesuchs beim Landratsamt bzw. die Vorbereitung der Ausschreibungsunterlagen für die Abbrucharbeiten durchgeführt werden.

Der Gemeinderat hat daher auf der Grundlage der bereits bestehenden Beschlusslage wie folgt beschlossen:

1. Der Abbruch von Wohnhaus und Scheune, Hauptstraße 6, Kohlstetten, sowie die Neuordnung der Grundstücke wird beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden ELR-Antrag zur Baureifmachung und Neuordnung der Grundstücke vorzubereiten und einzureichen.
2. Das Büro Ambacher wird beauftragt, ein entsprechendes Abbruchgesuch vorzubereiten sowie die Objektplanung zur Durchführung der Maßnahme auf der Grundlage des beigefügten Pauschalangebots zu übernehmen und die entsprechenden Maßnahmen zur Vergabe der Abbrucharbeiten vorzubereiten.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Neuordnungsplan zur künftigen Einteilung der Grundstücke zu erstellen.

### **Sanierung der Schulküche der Freibühlschule**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.06.2017 die Schulküche der Freibühlschule besichtigt und sich mit ersten Entwürfen zur Sanierung beschlossen.

Es wurde beschlossen, die Architektengemeinschaft Keppler / Seiferth mit Erstellung einer konkreten Planung zur Sanierung der Schulküche, bzw. des Obergeschosses des Fachklassenbaus „E“ der Freibühlschule zu beauftragen.

Zwischenzeitlich wurden die Planungen durch die Architektengemeinschaft Keppler / Seiferth konkretisiert und auch mit der Freibühlschule abgestimmt.

Die Raumaufteilung in der Schulküche soll, in Abstimmung mit der Schule, im Wesentlichen wie bisher beibehalten werden, da hierdurch eine bestmögliche Raumnutzung und -aufteilung gewährleistet ist.

Des Weiteren ist die Sanierung der veralteten Elektroinstallationen im gesamten Obergeschoss sowie der Einbau einer entsprechenden Lüftungstechnik vorgesehen.

Im Zuge der Baumaßnahme sollen auch die WCs im Obergeschoss modernisiert und barrierefrei ausgestaltet werden.

Um einen notwendigen zweiten Rettungsweg herstellen zu können, soll zudem eine Wand vom Flur in ein bisheriges Zimmer für Lehr- und Unterrichtsmaterial herausgenommen werden, um so einen Notausgang schaffen zu können.

Ebenso muss im Treppenhaus eine Trennwand als Brandschutzmaßnahme eingebaut werden.

Hinzugekommen sind nun auch konkrete Pläne für die Ausgestaltung eines barrierefreien Zugangs zum Obergeschoss des Gebäudes „E“. Insgesamt wurden hierzu vier Varianten überprüft, wobei hierbei die Variante 3 mit Anbau einer Rampe im rückwärtigen Bereich als die am wirtschaftlichsten und sinnvollste Variante erscheint.

Weitere Varianten, wie beispielsweise der Anbau eines Aufzuges, würden zwar der Barrierefreiheit dienen, es müsste dennoch im Rahmen des Brandschutzes eine Fluchttreppe als zweiter Rettungsweg angebaut werden. Die vorgeschlagene Rampe könnte sowohl den barrierefreien Zugang als auch den zweiten Rettungsweg miteinander kombinieren.

Laut der vorgelegten Kostenberechnung der Architektengemeinschaft Keppler / Seiferth belaufen sich die Kosten für die Sanierung der Schulküche und des Obergeschosses des Gebäudes „E“ der Freibühlschule inklusive einem als Rampe ausgestalteten barrierefreien Zugang auf ca. 1.020.000 €.

Ohne entsprechende Zuschüsse ist für die Gemeinde diese Maßnahme in einem Haushaltsjahr nicht zu stemmen, die Maßnahme müsste über mehrere Jahre finanziert werden.

Der Gemeinderat hat daher der durch die Architektengemeinschaft Keppler / Seiferth vorgestellten Planung zur Sanierung der Schulküche / des Obergeschosses des Fachklassenbaus „E“ der Freibühlschule zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, entsprechende Zuschussanträge zu stellen.

Ebenso soll ein Baugesuch zur Abklärung der baurechtlichen Fragestellungen ausgearbeitet und gestellt werden.

Weitere Beschlüsse zur Ausführungsplanung, zur Ausschreibung und zur Umsetzung der Maßnahme sollen jedoch erst dann erfolgen, wenn klar ist, ob und in welcher Höhe die Baumaßnahme bezuschusst wird.

### **Satzung über die Aufhebung der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern II“ in Engstingen-Großengstingen**

In der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 21. Juni 2017 wurde dem Büro Bauplanung Nedele und Partner, Engstingen, für die Durchführung eines Bauprojekts zur Entwicklung des Adler-Areals in der Trochtelfinger Straße in Großengstingen der Zuschlag erteilt. Das Areal ist derzeit noch Bestandteil des Sanierungsgebiets „Ortskern II“ in Großengstingen.

Das Büro Nedele und Partner beabsichtigt, neben der Schaffung von Wohnraum, in diesem Zusammenhang sein Büro zu erweitern. Die Erweiterung soll in das Bauprojekt integriert werden. Hierfür besteht die Möglichkeit, Fördergelder aus dem Landesprogramm „Entwicklung Ländlicher Raum“ (ELR) zu beantragen. Eine Beantragung ist jedoch ausgeschlossen, wenn sich das geplante Projekt innerhalb des noch bestehenden Sanierungsgebiets „Ortskern II“ befindet. Eine Förderung durch das ELR innerhalb von Sanierungsgebieten ist ausgeschlossen. Daher ist es erforderlich, die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern II“ in Großengstingen aufzuheben. Die Aufhebung muss bis zum 20. Oktober 2017 erfolgen, da zu diesem Zeitpunkt die Antragsfrist für das ELR endet.

Die Laufzeit des Sanierungsprogramms „Ortskern II“ ist ohnehin bis zum 31.12.2017 befristet, eine weitere Verlängerung ist nicht mehr möglich. In den weiteren Teilsanierungsgebieten (Silcherstraße und Mühlstraße) sind keine weiteren Maßnahmen mehr vorgesehen bzw. die geplanten Maßnahmen sind abgeschlossen.

Es bestehen seitens der Verwaltung nach Rücksprache mit dem die Ortskernsanierung betreuenden Planungsbüro Schuler keine Bedenken, die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern II“ in Großengstingen vorzeitig aufzuheben um die Möglichkeit zu eröffnen, Mittel aus dem ELR zu beantragen.

Die Gesamtabrechnung der Sanierungsmaßnahme kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Der Gemeinderat hat daher eine Satzung über die Aufhebung der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern II“ in Großengstingen beschlossen.

Die Satzung wird in diesem Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht.