

 Stadt Ettlingen Der Oberbürgermeister		Protokoll zu Vorlage 2020/190		
Aktenzeichen: Federführung:	621.410.222 Planungsamt, Ortsverwaltung Bruchhausen			
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	04.11.2020	

Pr. Nr. 27

<p>Aufstellung des Bebauungsplans "Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße" nach § 13a im beschleunigten Verfahren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Satzungsbeschluss - Vorberatung <p>Vorlage: 2020/190</p>

Empfehlung: (Ziffer 1: 8 Ja, 1 Nein, 5 Enthaltungen, Ziffer 2: 6 Ja, 0 Nein, 8 Enthaltungen)

1. Im Bereich WA 2 ist nur ein Vollgeschoss vorzusehen.
2. Mit dieser Maßgabe wird dem Bebauungsplan wie folgt zugestimmt:
 - a) Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen – entsprechend der beigefügten Beschlussvorschläge der Verwaltung berücksichtigt.
 - b) Den übrigen abgegebenen Stellungnahmen - entsprechend der beigefügten Beschlussvorschläge der Verwaltung wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht entsprochen.
 - c) Der im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungsplan "Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße" i.d.F. vom 05.08.2019 (Stand 02.10.2020) wird nach § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
 - d) Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom 05.08.2019 (Stand 02.10.2020) werden nach § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Beratungshistorie

Gremium	Sitzung
Ortschaftsrat	11.12.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik	29.01.2020
Gemeinderat	12.02.2020
Ortschaftsrat	22.10.2020

Folgekosten

Wird dem Antrag der Verwaltung zugestimmt, folgen keine weiteren Aufwendungen oder Erträge. Kommende Haushaltsjahre werden nicht durch zusätzlichen / neuen Ressourcenverbrauch belastet bzw. durch Einsparungen entlastet.

- - -

Beschlussempfehlung

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen – entsprechend der beigefügten Beschlussvorschläge der Verwaltung berücksichtigt.
2. Den übrigen abgegebenen Stellungnahmen – entsprechend der beigefügten Beschlussvorschläge der Verwaltung wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht entsprochen.
3. In Anbetracht der Geringfügigkeit der Änderungen im Planentwurf wird auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet.
4. Der im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungsplan "Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße" i.d.F. vom 05.08.2019 (Stand 02.10.2020) wird nach § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
5. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom 05.08.2019 (Stand 02.10.2020) werden nach § 74 LBO i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Erläuterungstext

1. Bebauungsplanverfahren

In der Gemeinderatssitzung am 12.02.2020 (R. Pr. Nr. 2) wurde dem Entwurf des Bebauungsplanes "Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung zugestimmt (Aufstellungsbeschluss) und das Planungsamt mit der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und der Beteiligung

der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 beauftragt (Offenlagebeschluss).

Der Ortschaftsrat wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Der Ortschaftsrat hat hierzu in der Sitzungen am 11.12.2019 beraten und dem Entwurf des Bebauungsplans „Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße“ zugestimmt.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 20.02.2020 (zusammen mit der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit) im Amtsblatt der Stadt Ettlingen öffentlich bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.000 m² und ist dem Übersichtslageplan vom 01.08.2019 zu entnehmen.

Der Bebauungsplan " Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße " wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt.

Der Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2. Ergebnis der öffentlichen Auslegung / Behördenbeteiligung

Die öffentliche Auslegung wurde am 28.02.2020 begonnen, jedoch durch die Schließung der Dienststellen aufgrund der Pandemie unterbrochen. Aus diesem Grund wurde die öffentliche Auslegung vom 11.08.2020 bis einschließlich 11.09.2020 erneut durchgeführt. Inhaltliche Änderungen am Bebauungsplan gegenüber der ersten Offenlage bestanden nicht. Stellungnahmen, die bereits im ersten Offenlagezeitraum abgegeben wurden, wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt und mussten nicht erneut eingereicht werden.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27.02.2020 bis einschließlich 30.03.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Folgenden sind nur die wesentlichen Aspekte der eingegangenen Anregungen dargestellt. Die vollständigen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit den ausführlichen Stellungnahmen und entsprechenden Abwägungsvorschlägen der Verwaltung in der Synopse aufgeführt. Die Stellungnahmen führten zu redaktionellen Änderungen/Ergänzungen in den Hinweisen.

Die Grundzüge der Planung sind durch die redaktionellen bzw. klarstellenden Änderungen und/oder Ergänzungen nicht betroffen. Eine erneute öffentliche Auslegung sowie das Einholen von Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird damit nicht begründet.

3.1 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde eine private Stellungnahme abgegeben sowie eine gemeinsame Stellungnahme von 22 Bürgerinnen und Bürgern.

Es erfolgten Einwände insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung und der überbaubaren Grundstücksfläche des kleineren nördlichen Baufeldes für ein Einfamilienhaus (WA 2) (Verlust der Privatsphäre, Verschlechterung der Lichtverhältnisse, Beschränkung der Aussicht, zu starke Verdichtung, etc.). Einwände gegen die Bebauung des südlichen Baufeldes für ein Mehrfamilienhaus (WA 1) erfolgten nicht.

Das vormals als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Grundstück wurde aufgrund der Einhaltung des Schutzabstandes zur Stromfreileitung festgesetzt. Da diese nun als Erdkabel verlegt ist, ist die ursprüngliche "Funktion" der Grünfläche obsolet. Die Fläche ist untergenutzt und ist für eine deutlich höhere bauliche Ausnutzung und höherwertige Nutzung städtebaulich und planungsrechtlich verträglich.

Die künftige Bebauung auf dem Flurstück Nr. 2797 muss den bauordnungsrechtlich erforderlichen nachbarschützenden Grenzabstand eines allgemeinen Wohngebiets einhalten. Es darf daher allgemein davon ausgegangen werden, dass die Belichtung und Besonnung des nördlichen Angrenzers der Planung rechtlich nicht entgegenstehen, zumal ergänzend auch das Baufenster von der gemeinsamen Grundstücksgrenze abgerückt ist, die Zahl der Vollgeschosse auf zwei und die Höhe baulicher Anlagen begrenzt festgesetzt sind. Zwar kann die Planung insbesondere als Verschlechterung der Belichtung, Besonnung, Aussicht und Privatheit des Angrenzers gewertet werden. Sie wird jedoch dadurch nicht unzulässig. Im Übrigen gibt es keinen Anspruch auf Erhalt der bestehenden Situation oder der derzeitigen Aussicht. Auch kann eine gegenseitige Einblicknahme in benachbarte Gartenbereiche nicht verhindert werden. Diese Beeinträchtigungen liegen in den meisten innerörtlichen Lagen vor und sind auch in den benachbarten Grundstücken der Reihenmittelhäuser vorhanden.

Aufgrund des ausgewiesenen Baufensters kann kein langer Zeilenbau entstehen. Das festgesetzte Baufenster orientiert sich an der hinteren Gebäudegrenze des Nachbargrundstücks. Der Garten ist in allen benachbarten Grundstücken nach Südwesten ausgerichtet, dies wird auch auf dem neu beplanten Grundstück beibehalten. Eine dreiseitige Belichtung des nordwestlich angrenzenden Grundstücks ist weiterhin gegeben. In Richtung Südosten wird diese durch die Planung im Vergleich zur heutigen Situation eingeschränkt. Entlang der Kaiserstuhlstraße bestehen bereits zweigeschossige Gebäude. Diese wirken auch auf das Plangebiet, womit eine zweigeschossige Festsetzung des Bebauungsplans keine unmaßstäbliche Bebauung ermöglicht.

Da das Grundstück nicht besonders groß ist, ist die gewählte Bautiefe angemessen. Diese orientiert sich an dem Bebauungsplan „Oberfeld Süd“. Zudem muss auch die angemessene Bebaubarkeit des Plangrundstücks berücksichtigt werden. Das Aufgreifen der Baulinie und der zulässigen Bautiefe des Bebauungsplans "Oberfeld Süd" helfen den städtebaulichen Zusammenhalt zu befördern, ohne dass ein Aufgreifen der L-förmigen Gebäudetypologie hier notwendig wäre. Auf eine vorgeschriebene Ausrichtung des Dachfirstes wurde bewusst verzichtet. Hierdurch kann die Firstausrichtung der gegenüberliegenden Seite der Kaiserstuhlstraße oder die nördlich angrenzende Bebauung des Fremersbergweg aufgegriffen werden. Zudem ist eine zeitgemäße Dachausrichtung für eine optimale Energiegewinnung möglich. Eine teilweise Reduktion der Geschossigkeit oder Höhe baulicher Anlagen muss nicht vorgenommen werden. Die Nachverdichtung durch Innenentwicklung und die Schaffung von Wohnraum sind aus Sicht der Verwaltung höherwertige städtebauliche Ziele, denen hier der Vorrang gegenüber den Privatinteressen gegeben werden soll. Bei Umsetzung der Planung wird eine räumliche Situation gewahrt, die dem Ortscharakter entspricht und für derartige Wohngebiete absolut üblich ist.

3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der Anhörung sind insgesamt 15 Stellungnahmen eingegangen.

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (Synopsis Nr. 4 / 10.03.2020)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Eisenbahnbetrieb zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen kann und es dem Bauherrn obliegt, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen sowie bei Wohnbauplanungen aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Das Plangebiet ist ca. 500 - 600 m von der DB-Strecke 4000 Karlsruhe - Basel entfernt. Nach dem Schallgutachten werden aufgrund verbleibender Geräuscheinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich. Aufgrund einer innerstädtischen Bebauung lassen sich aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand am Fahrbahnrand im Plangebiet nicht umsetzen. Abschirmmaßnahmen in Form eines Gebäuderiegels lassen sich aufgrund der Einzelgrundstücke und der Einzelhausbebauung in der Umgebung nicht realisieren. Der Bebauungsplan trifft aus diesem Grund Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen. Es besteht bereits deutlich näher an der Bahnlinie liegende Wohnbebauung, so dass daher und aufgrund der Entfernung mit der Planung entgegenstehenden Emissionen von der Bahnstrecke nicht gerechnet werden muss. Ein Hinweis ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.

Landratsamt Karlsruhe, Kreisbrandmeister (Synopse Nr. 10 / 01.04.2020)

Es werden Vorgaben zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung und der Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge angegeben.

Die Hinweise werden dem Bebauungsplan beigelegt und führen zu redaktionellen Änderungen.

Landratsamt Karlsruhe, Naturschutz (Synopse Nr. 12 / 01.04.2020)

Bei der Umsetzung der Bauvorhaben muss darauf geachtet werden, dass keine Beeinträchtigungen durch die Baustellenlogistik oder Lagerungen im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet erfolgen.

Die Hinweise werden dem Bebauungsplan beigelegt und führen zu redaktionellen Änderungen.

Landratsamt Karlsruhe, Wasser/Abwasser/Bodenschutz/Altlasten (Synopse Nr. 13 / 01.04.2020)

Das Bauvorhaben auf dem Flurstück 2951 liegt im Bereich einer Altablagerung. Der Ausbau des belasteten Auffüllungsmaterial ist durch einen altlastensachverständigen Gutachter zu begleiten. Das Grundstück ist abschließend bodenschutzrechtlich und Wirkungspfad bezogen zu bewerten.

Der Bebauungsplan enthält bereits Hinweise zum Umgang mit Bodenbelastungen. Eine Kennzeichnung ist dem Bebauungsplan beigelegt worden.

Das Vorhaben liegt vollständig innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Mörscher Wald“ der Stadtwerke Karlsruhe.

Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt und führt zu redaktionellen Änderungen.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen einzuhalten.

Die Hinweise werden dem Bebauungsplan beigelegt und führen zu redaktionellen Änderungen.

3. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Es wird auf die beigelegte Abwägungstabelle verwiesen. Dort sind die in den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit vorgetragene Bedenken, Hinweise und Anregungen mit dem jeweiligem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zusammengestellt. Die Abwägungstabelle enthält die beigelegten Be-schlussvorschläge gemäß Beschlusspunkt 1 und 2 dieser Vorlage.

4. Beratung im Ortschaftsrat

Über das Ergebnis der Beratung im Ortschaftsrat wird im AUT mündlich berichtet.

5. Beschlussfassung zur Satzung

Der Bebauungsplan „Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße“ i. d. F. vom 05.08.2019 (Stand 02.10.2020) (zeichnerische und textliche Festsetzungen) ist entsprechend § 10 (1) BauGB als Satzung zu beschließen.

Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften i. d. F. vom 05.08.2019 (Stand 02.10.2020) sind nach § 74 LBO als Satzung zu beschließen.

Die Verwaltung / Planungsamt führt nach dem Satzungsbeschluss, die notwendigen Schritte zur Ausfertigung und Herstellung der Rechtskraft des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch.

6. Hinweis zu den Anlagen

Die Anlagen B 6 - 8 stehen nur digital zur Verfügung.

Anlagen

- A-1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A-2 Örtliche Bauvorschriften
- A-3 Planfestsetzungen
- A-4 Hinweise_nachrichtliche Übernahme_Kennzeichnungen
- B-1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B-2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B-3 Umweltbelange
- B-4 Kenndaten der Planung
- B-5 Übersichtslageplan Geltungsbereich, Luftbild auf Kataster
- B-6 Fachbeitrag Schall
- B-7 Fachbeitrag Artenschutz
- B-8 Baugrunduntersuchung
- B-9 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext
- Abwägungstabelle TÖB und Öffentlichkeit
- Satzung

Diskussion im Gremium

Herr Wanninger erläutert die Vorlage per PowerPoint Präsentation. Er teilt mit, dass der Ortschaftsrat der Vorlage mit folgenden Empfehlungen zugestimmt habe:

Im WA 2 nur ein Vollgeschoss: Die Verwaltung empfiehlt, an der Planung festzuhalten zur Wohnraumschaffung durch Innenentwicklung. Es sei nur ein kleines Baufenster und die Zweigeschossigkeit sei üblich für derartige Wohngebiete.

Im WA 2 Ersatzpflanzungen für Grünbestand: Die Verwaltung empfiehlt, an der Planung festzuhalten, denn Pflanzgebote seien bereits festgesetzt (für Einzelbäume und flächenhafte Anpflanzungen).

Im WA2 PV-Pflicht: Dies sei Gegenstand des Grundstückskaufvertrags.

Oberbürgermeister Arnold zeigt sich erschrocken über den Vorschlag des Ortschaftsrates, auf Wohnbaufläche zu verzichten. Er sehe dies als schlechtes Vorbild für zukünftige Wohnbauentwicklungen.

Auch Stadtrat Professor Dr. Ditzinger merkt an, dass er überrascht gewesen sei über den Vorstoß der Grünen, der nicht den bisherigen Aussagen entsprochen habe. Die CDU-Fraktion schließe sich aber dem einstimmigen Votum des Ortschaftsrats an, dass im WA 2 nur eine eingeschossige Bebauung zulässig sei. Er möchte aber wissen, ob man den Punkt 3 der Vorlage aufrechterhalten könne angesichts der Tatsache, dass die Bebauung gegenüber der Version, die in der Offenlage gewesen sei, nicht ausgeweitet, sondern reduziert werde. Auf Seite 9 bei den planungsrechtlichen Festsetzungen würden zur Vorgartenbegrünung die nicht erlaubten Gestaltungen aufgeführt. Der Text enthalte aber keinen Oberbegriff, sondern eine Liste der nicht erlaubten Varianten. In der Fraktion sei dann die Frage aufgekommen, was mit anderen Varianten sei, zum Beispiel einer Pflasterung, wäre die dann zulässig, weil sie in dieser Liste nicht enthalten sei?

Stadtrat Schrieber ist der Meinung, dass die Innenverdichtung nach wie vor der richtige Weg sei, man müsse dies aber nicht dogmatisch machen. Man könne offen bleiben, dies im Einzelfall zu hinterfragen. Man spreche hier von einem ganz kleinen Grundstück, bei dem eher davon auszugehen sei, dass es von einer Familie bewohnt werde anstatt dass zwei Wohneinheiten entstehen. Es sei zudem eine Höhenbegrenzung auf ein Geschoss in der Nachbarschaft vorhanden. Das habe seine Fraktion dazu bewogen, die Einsprüche der Anwohner ernstzunehmen und eine Höhenbegrenzung auf ein Vollgeschoss zu wollen. Ferner habe man Ausgleichspflanzungen im näheren Umfeld für richtig gehalten. Zur PV-Pflicht sei man der Meinung, das im Kaufvertrag zu regeln.

Stadtrat Schlosser berichtet, dass auch die SPD-Fraktion durch die Meldung aus dem Ortschaftsrat überrascht worden sei, da man nicht erst seit gestern über dieses Thema rede und dies noch nie angesprochen worden sei. Man gehe aber mit dem Beschluss des Ortschaftsrates mit, allerdings habe er noch einen Punkt in Teil A 1/Punkt 1.4.: In der WA 2 sind Garagen in das Gebäude zu integrieren. Wenn man einen Stock wegnehme und in das Erdgeschoss, das noch übrig bleibe, Garagen integrieren müsse, bleibe gar keine Wohnfläche mehr übrig. Diesen Passus sollte man auch streichen. Dies würde er hiermit beantragen. Dem Rest stimme man, wie im Ortschaftsrat beschlossen, zu.

Stadtrat Ecker teilt mit, dass seine Fraktion kontrovers diskutiert habe, er werde sich heute enthalten. Innenverdichtung sei sehr wichtig und die Frage wäre natürlich, ob man nicht den alten Bebauungsplan dahingehend aufhebe, dass man auch ringsherum zwei Geschosse zulasse.

Stadtrat Dr. Keydel schließt sich dem Ortschaftsrat an. Magengrimmen habe man aber beim PV-Zwang. Er wolle eigentlich den Eigentümern hierüber die Entscheidungsfreiheit überlassen. Ansonsten stimme er zu.

Für Oberbürgermeister Arnold ist zu fragen, ob das Maß der Ziele, die ein Gemeinderat anzulegen habe, dem entspreche, was der Ortschaftsrat anlege und ob es richtig sei, im Gemeinderat immer nur durchzuwinken, was Ortschaftsräte beschlossen haben. Der Gemeinderat habe sich vorgenommen, Flächen nachzuverdichten, um Wohnraum zu schaffen und anderswo Flächen zu sparen. Ob dieses Ziel handlungsleitend für diesen Ortschaftsratsbeschluss gewesen sei, wage er zu bezweifeln. Man sei eventuell durch die gute Bekanntschaft innerhalb des Ortes sehr gewogen gewesen demjenigen, der sich hier gemeldet habe, in seinen Wünschen nachkommen zu wollen. Dann bekomme man auch in der Tat ein Problem damit, dass die Ziffer 3 nicht funktioniere, denn man müsse noch einmal in die Offenlage gehen. Dies sage er jetzt in vollem Bewusstsein, dass das Gebiet dann eventuell crashe. Das sei die Einladung an die anderen Nachbarn, für WA 1 auch eine andere Geschossigkeit zu fordern. Dann sei er gespannt, wie der Ortschaftsrat darauf reagiere, wenn die Unterschriftenliste mit 22 anderen komme, die fordern, dass in WA 1 auch eingeschossigkeit komme. Dann könne man eigentlich nur hergehen und dem auch zustimmen, denn wenn man

dies in einem Fall mache und im anderen nicht, habe man einen super Fall für das Verwaltungsgericht produziert, dass der Bebauungsplan zerpfückt werde, weil man mit unterschiedlichen Maßstäben ähnliche Ansprüche bemessen habe. Mit dieser Haltung sei eine Nachverdichtung von Wohngebieten nicht möglich. Dass dies ausgerechnet von der Fraktion komme, die das fordere und andere Gebiete im Außenbereich verhindern wolle, erschüttere sein Weltbild. Die erneute Offenlage werde also neue Probleme bringen. Der Vorschlag von Herrn Ecker sei konsequent und richtig, auch wenn dies heute nicht zur Debatte stehe. Er werbe dafür, die Struktur daher so zu belassen wie sie derzeit sei und nicht noch einmal in die Offenlage zu gehen. Man müsse das Ganze auch heute nicht beschließen, sondern er rege an, dass der Ortschaftsrat noch einmal alles diskutierte unter Kenntnis der heutigen Beiträge.

Stadtrat Schrieber sieht keinen Bedarf, dies noch einmal im Ortschaftsrat zu besprechen.

Der Vorschlag des Oberbürgermeisters, noch einmal in den Ortschaftsrat zur Diskussion zu gehen mit den heute diskutierten Themen, wird mit 6 zu 3 Stimmen, bei 5 Enthaltungen, abgelehnt. Nach einer weiteren ausführlichen Diskussion der verschiedenen Aspekte nennt Stadtrat Schrieber noch einmal die drei Bereiche, die entsprechend des Votums des Ortschaftsrates geändert werden sollen.

Herr Meyer-Buck erklärt, dass es nur aus städtebaulichen Gründen möglich sei, die PV-Pflicht im Bebauungsplan festzusetzen. Diese sehe er hier bei nur zwei Gebäuden nicht. Das einzige Regelungsinstrument hierfür sei daher der privatrechtliche Kaufvertrag. Wenn man einen 100-prozentigen Ausgleich haben möchte, den in diesem Fall der § 13 a Baugesetzbuch überhaupt nicht vorsehe, brauche man natürlich zusätzliche Grundstücke, weshalb man den Geltungsbereich erweitern müsse, man müsse also zusätzliche Flächen in den Bebauungsplan hineinnehmen. Ist das tatsächlich so beabsichtigt?

Oberbürgermeister Arnold stellt klar, dass man dann das Fass richtig aufmache und in einem Jahr wiederkomme. Das Thema der PV-Pflicht im Kaufvertrag könne er heute auch nicht abstimmen lassen, das müsse man dann beantragen, wenn die Stadt das Grundstück an den Nutzer verkaufe.

Stadtrat Schrieber ist der Ansicht, dass man auf der anderen Seite große Wiesen habe, auf denen es ganz einfach möglich wäre, die Ausgleichsmaßnahmen zu machen, das sei ein städtisches Grundstück.

Oberbürgermeister Arnold stellt klar, dass es aber nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liege. Man könne Ausgleichsflächen nur darstellen, wenn diese innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans lägen und dann müsse man diesen noch einmal aufmachen und noch einmal zuerst einen Aufstellungsbeschluss fassen, um Flächen hinein zu nehmen, auf denen die Ausgleichsmaßnahmen dann dargestellt werden. Wollen Sie das?

Stadtrat Schrieber wünscht, dass es dafür einen Ausgleich gibt. Wenn man einen einfacheren Weg finde, diesen Ausgleich herzustellen, könne man diesen gerne wählen.

Oberbürgermeister Arnold entgegnet, dass man heute über einen Bebauungsplan diskutiere und wenn man es im Rahmen des Bebauungsplans geregelt haben wolle, müsse man den Antrag aufrechterhalten. Dann mache man noch einmal einen neuen Aufstellungsbeschluss zum nächsten Gemeinderat und dann gehe alles noch einmal seinen Gang. Wenn man dies nicht machen möchte, könne Stadtrat Schrieber eine Anfrage an die Verwaltung stellen und dann gebe man eine entsprechende Antwort, wenn man geprüft habe, wo die Flächen seien, wie es dort vegetationstechnisch funktioniere und dann finde sich eine Regelung.

Stadtrat Schrieber spricht sich dann für diese vorgeschlagene Lösung mit einer Anfrage aus.

Oberbürgermeister Arnold fragt, ob die PV-Pflicht dann im Kaufvertrag geregelt werden solle.

Stadtrat Schrieber bestätigt dies.

Oberbürgermeister Arnold fasst zusammen, dass es dann bei dem einen Änderungsantrag bleibe mit der Eingeschossigkeit im WA 2.

Diesem Änderungsantrag wird mit 8 zu 1 Stimmen, bei 5 Enthaltungen, zugestimmt.

Oberbürgermeister Arnold erklärt, dass man nun noch über den Hauptpunkt abstimmen müsse, wobei die Beschluss-Ziffer 3 natürlich jetzt weg falle. Man müsse jetzt in der Vorberatung über den geänderten Entwurf noch einmal ein Abstimmungsbild herstellen, also für den Rest, das dann in den Gemeinderat marschiere.

Dem Rest des Bebauungsplans mit der eben beschlossenen Änderung in WA 2 wird einstimmig, bei 8 Enthaltungen, zugestimmt.

Herr Meyer-Buck sagt, dass man die Planung jetzt entsprechend anpassen werde und dann mit dem Offenlagebeschluss in den Gemeinderat komme, vorher Anhörung Ortschaftsrat. Nach all diesen Schritten komme man wieder in den Gemeinderat zur erneuten Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen.

Oberbürgermeister Arnold betont, dass dies aber nicht in die Sitzung des Gemeinderats im November komme.

Nach Beginn des nächsten Tagesordnungspunktes stellt Oberbürgermeister Arnold fest, dass der Ausschuss ja nichts beschließen könne, sondern nur der Gemeinderat, von daher könne er das Thema schon noch auf den Gemeinderat im November bringen, weil der Gemeinderat theoretisch ja noch eine andere Haltung dazu finden könnte. Gerade jetzt habe er aber wenig Hoffnung, das müsse er sich also noch einmal überlegen und eventuell auch noch einmal die eine oder andere Rückmeldung aus Richtung der Gemeinderäte abwarten.

Johannes Arnold
Oberbürgermeister