

 Stadt Ettlingen Der Oberbürgermeister		Protokoll zu Vorlage 2024/059/5		
Aktenzeichen: Federführung:	621.410.604 Planungsamt			
Gemeinderat		Entscheidung	öffentlich	17.07.2024

R. Pr. Nr. 45

Bebauungsplan "Lange Straße Nord" - Offenlagebeschluss - Entscheidung Vorlage: 2024/059/5
--

Beschluss: (Ja 25 Nein 1 Enthaltung 5 Befangen 0)

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan sowie die in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften „Lange Straße Nord“ i.d.F. vom 13.06.2024 samt Anlagen werden mit folgenden Änderungen gebilligt:
 - a) Die Einschränkung, wonach Wärmepumpen im Vorgartenbereich nicht zulässig sind, ist zu streichen.
 - b) Dachneigungen von 20-30° sind zulässig.
2. Die Verwaltung – Planungsamt – wird beauftragt, das Verfahren gemäß BauGB durchzuführen.

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Beratungshistorie

Beteiligung des Ortschaftsrats

- ☒ ist erforderlich Datum der Sitzung: 27.06.2024
☐ nicht erforderlich

Gremium	Sitzung
Ausschuss für Umwelt und Technik	19.09.2018
Ortschaftsrat	12.09.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik	09.10.2019
Ortschaftsrat	05.03.2020
Ausschuss für Umwelt und Technik	29.04.2020
Gemeinderat	13.05.2020
Ortschaftsrat	14.01.2021
Ausschuss für Umwelt und Technik	20.01.2021
Gemeinderat	03.02.2021
Ortschaftsrat	11.03.2021
Ortschaftsrat	28.10.2021

Ausschuss für Umwelt und Technik	10.11.2021
Gemeinderat	23.11.2021
Ortschaftsrat	28.06.2022
Ausschuss für Umwelt und Technik	06.07.2022
Gemeinderat	20.07.2022
Ausschuss für Umwelt und Technik	29.03.2023
Gemeinderat	19.04.2023
Ortschaftsrat	25.04.2024
Ausschuss für Umwelt und Technik	15.05.2024
Ortschaftsrat	27.06.2024
Ausschuss für Umwelt und Technik	03.07.2024

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Kommune beschränken sich bei dem geplanten freiwillig vereinbarten Verfahren auf die anteiligen Kosten als Grundstückseigentümer, entsprechend dem Flächenanteil im Verfahren.

Diese werden vom Entwicklungsträger ermittelt (Planung, Gutachten, Erschließung etc.) und zu gegebener Zeit mitgeteilt.

Beschlussfassung in der Interimszeit

Nach Satz 4 des § 30 Abs. 2 GemO sind die die Entscheidungskompetenzen des nur noch geschäftsführenden Gemeinderates in der Interimszeit nach der Wahl der neuen Gemeinderäte bis zum Amtsantritt der neuen Ratsgremien eingeschränkt: Wesentliche Entscheidungen, die bis zum Zusammentreten des neu gebildeten Gemeinderates aufgeschoben werden können, bleiben dem neu gebildeten Gemeinderat vorbehalten. In der Bauleitplanung können Beschlüsse vor dem abschließenden Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Erlass eines Bebauungsplanes jedoch auch vom geschäftsführenden Gemeinderat gefasst werden, da noch keine abschließenden Regelungen erlassen werden.

- - -

Beschlussempfehlung

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan sowie die in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften „Lange Straße Nord“ i.d.F. vom 13.06.2024 samt Anlagen werden mit folgenden Änderungen gebilligt:
 - a) Die Einschränkung, wonach Wärmepumpen im Vorgartenbereich nicht zulässig sind, ist zu streichen.
 - b) Dachneigungen von 20-30° sind zulässig.
2. Die Verwaltung – Planungsamt – wird beauftragt, das Verfahren gemäß BauGB durchzuführen.

Erläuterungstext

Die Verwaltung teilte zur Vorberatung mit:

Empfehlung zur Vorberatung

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan sowie die in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften „Lange Straße Nord“ i.d.F. vom 13.06.2024 samt Anlagen werden gebilligt.
2. Die Verwaltung – Planungsamt – wird beauftragt, das Verfahren gemäß BauGB durchzuführen.

Erläuterungstext zur Vorberatung

1. Sachstand und Stand des Bebauungsplanverfahren

In der Sitzung am 13.05.2020 (R. Pr. Nr. 28) fasste der Gemeinderat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Lange Straße Nord“ im Stadtteil Schluttenbach und stimmte einstimmig der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zu. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt einschl. Umweltprüfung gemäß BauGB.

Vom 04.12. bis 18.12.2020 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Planoffenlage (mit dem städtebaulichen Konzept) im gleichen Zeitraum.

Im November 2022 wurde von der Einwohnerschaft Schluttenbachs beantragt, eine Einwohnerversammlung gemäß § 20a Abs. 2 GemO zum Thema Neubaugebiet „Lange Straße Nord“ einzuberufen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.12.2022 die Zulässigkeit des Antrags festgestellt und den Termin zur Durchführung der Einwohnerversammlung festgelegt. Die Einwohnerversammlung fand am 02.02.2023 statt. Im Vorfeld der Einwohnerversammlung wurden auch zahlreiche Fragen und Anregungen zum Thema schriftlich eingereicht.

Nach Gemeindeordnung hat der Gemeinderat zwar nur über die Anregungen zu entscheiden, die in der Einwohnerversammlung vorgetragen wurden. Um dem Gemeinderat für das parallel laufende Bebauungsplanverfahren nach BauGB aber ein vollständiges Meinungsbild zu ermöglichen, was nach Lage der Dinge planungs- und abwägungsrelevant sein dürfte, wurden alle weiteren Anregungen, die schriftlich während der frühzeitigen Beteiligung, im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung und im Vorfeld zur Einwohnerversammlung schriftlich bei der Stadtverwaltung eingegangen sind, dokumentiert, geprüft und einer Abwägung unterzogen.

Auf dieser Grundlage fasste der Gemeinderat in der Sitzung am 19.04.2023 (R. Pr. Nr. 32) den Beschluss, dass der – zwischenzeitlich fortentwickelte – städtebauliche Entwurf (Planungsstand 27.10.2022) weiterhin Grundlage der Gebietsentwicklung „Lange Straße Nord“ und insbesondere Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplanentwurf sein soll. Zudem stimmte der Gemeinderat den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung bezüglich der Anregungen, die schriftlich während der frühzeitigen Beteiligung, im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung und im Vorfeld zur Einwohnerversammlung schriftlich bei der Stadtverwaltung eingegangen sind, in allen Punkten unverändert zu.

Nachfolgend wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich örtlicher Bauvorschriften, der Umweltbericht sowie weitere Gutachten erarbeitet. Diese Unterlagen sollen dem Ausschuss für Umwelt und Technik am 15.05.2024 und am 04.06.2024 dem Gemeinderat zur Beratung vorgelegt werden.

2. Wesentliche Änderungen der Planung seit dem 19.4.2023

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wurde am westlichen Rand geringfügig erweitert, um die Zugänglichkeit der dortigen Mulde zur Rück- und Abhaltung der Außengebietsabflüsse durch einen unbefestigten Pflweg sicherzustellen. Da in den Erweiterungsflächen des Geltungsbereichs keine Veränderungen stattfinden oder geplant sind, ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Wirkungen. Die Erweiterungsfläche des Geltungsbereichs wurde bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Städtebauliches Konzept

Änderungen am städtebaulichen Konzept ergaben sich nach der Einwohnerversammlung im Zuge der kooperativen Umlegung insbesondere nochmals bei der Gebäudetypologie östlich des Höhenwegs. Statt der dort ursprünglich vorgesehenen drei Doppelhäusern (6 WE) sind aufgrund der Zuteilungsansprüche und Bauwünsche der Grundstückseigentümer im dortigen Bereich nunmehr vier Einzelhäuser (4 WE) vorgesehen. Außerdem sollen abweichend zum städtebaulichen Konzept zur Einwohnerversammlung zusätzlich auch die Mehrfamilienhäuser am östlichen Gebietsrand mit teilweise zurückgesetzten obersten Geschossen ausgebildet werden, um für ein einheitliches Ortsbild zu sorgen und überhohe Wandhöhen zu vermeiden. Zudem sollen die ursprünglich vorgesehenen Pultdächer der Mehrfamilien- und Doppelhäuser als Flachdächer mit extensiver Begrünung ausgebildet werden, um als Retentionsfläche größere Mengen an Niederschlagswasser aufzufangen, bevor es in die Kanalisation gelangt, um eine Überlastung des Kanals im Starkregenfall zu verhindern. Durch die Ausbildung von Flachdächern verringert sich zudem die Höhe der Gebäude am Höhenweg.

Erdwärmesonden

In der weiteren Planungsphase des Nahwärmenetzes zeigte sich zudem, dass die geplanten Sondenpositionen am nördlichen Gebietsrand aufgrund von Platzmangel nicht realisiert werden können. Daher wurden die Sondenpositionen zwischenzeitlich im Bereich der Lange Straße umgeplant.

Streuobstbestände

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Streuobstbestand, der aufgrund seiner Größe nach § 33a NatSchG geschützt ist. Da die Umwandlung solcher Bestände einer Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde bedarf, wurde das Institut für Botanik und Landschaftskunde im Januar 2024 mit der Erarbeitung eines Antrags auf Umwandlung eines geschützten Streuobstbestands beauftragt. Für Bebauungspläne gilt, dass die Inanspruchnahme des Streuobstbestandes nur dann möglich ist, wenn zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine naturschutzrechtliche Genehmigung nach § 33a Abs. 2 NatSchG vorliegt bzw. die Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde kann nur dann erteilt werden, wenn die Bedeutung der geänderten Nutzung aus dem Blickwinkel des öffentlichen Interesses mindestens ebenso groß ist wie die des Streuobstbestandes. Im Ausnahmeantrag muss daher plausibel dargelegt werden, inwiefern das geplante Vorhaben vorrangig gegenüber dem Streuobstbestand ist.

3. Stand des Umlegungsverfahrens

Das Verfahren ist parallel zum Bebauungsplanverfahren angeordnet und durch den Umlegungsbeschluss vom 21.07.2022 durch das Landratsamt eingeleitet worden. Mit den Grundstückseigentümern wurden Ende 2023 erste Gespräche zur Zuteilung geführt, daraus ist ein

erster Zuteilungsentwurf entstanden. Der nächste Schritt wird darin bestehen, die Werte im Verfahren festzulegen. Das wird durch einen Beschluss des Vermessungsamtes (als Umlegungsstelle) nach den Beschlüssen zur Offenlage des Bebauungsplans erfolgen. Anschließend werden die Erörterungsgespräche nach § 66 BauGB geführt, aus denen die endgültige Zuteilung hervorgeht. Voraussetzung für die Aufstellung des Umlegungsplans ist die Rechtskraft des Bebauungsplans.

4. Stand der beabsichtigten Wärmeversorgung

Ebenfalls parallel zum Bebauungsplanverfahren soll im Rahmen der Grundstücksverhandlungen durch den Erschließungsträger ein Vorvertrag zur Bindung der Eigentümer im Baugebiet an die beabsichtigte Nahwärmeversorgung abgeschlossen werden. Der Vertrag dient dem Zweck, die Anschlussbereitschaft der Grundstückseigentümer an das geplante Nahwärmenetz rechtsverbindlich zu vereinbaren. Er soll die späteren Vertragsbedingungen, zu denen die Wärmekunden an das Nahwärmenetz angeschlossen werden und zu denen die Wärmeversorgungsunternehmen die Wärme zu liefern hat, festlegen. Für die Stadt Ettlingen bildet dieser Vertrag die Grundlage für die Durchführung eines Vergabeverfahrens zur Gewinnung eines Wärmeversorgungsunternehmens, welches das Nahwärmenetz, die Quellenanlage und die sonstigen technischen Einrichtungen zum Anschluss der geplanten Gebäude an das Nahwärmenetz errichtet. Das Nahwärmenetz wird nur bei Erreichen der für einen wirtschaftlichen Betrieb notwendigen Anschlussquote (mindestens 17 Gebäude) errichtet werden. Auf Basis der mit diesem Vertrag gesicherten Anschlussdichte wird bei Vorliegen der Wirtschaftlichkeit der Nahwärmeversorgung das Vergabeverfahren für die Findung eines Wärmeversorgungsunternehmens gestartet werden. Alternativ zu dieser gemeinschaftlichen Versorgungsvariante wäre eine individuelle Versorgungsvariante mit Luft-Wasser-Wärmepumpen möglich.

5. Beratung im Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat Schluttenbach hat den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans in seiner öffentlichen Sitzung am 25.04.2024 beraten und der Beschlussvorlage in allen Punkten unverändert zugestimmt. Über das Ergebnis der Beratung am 27.06.2024 wird mündlich berichtet.

6. Beratung im AUT am 15.05.2024

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans in seiner öffentlichen Sitzung am 15.05.2024 vorberaten. Angesichts der vielen Fragen und offenen Punkte durch die Gemeinderäte zu planungsrechtlichen Festsetzungen und in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften, wurde die Entscheidung des Tagesordnungspunktes vertagt, da die Punkte zunächst geprüft werden mussten.

Geländehöhen im Anschlussbereich an eine Fläche für Carports:

An der südwestlichen Grundstücksgrenze im Anschlussbereich an eine Fläche für Carports ist im WA 2a und WA 3a die Höhenlage des Geländes auf das arithmetische Mittel der Höhen der beiden am grundstücksseitigen Rand der „Mischverkehrsfläche“ nächstliegenden Höhenbezugspunkte im Bebauungsplan bereits vorgeschrieben. Danach muss sich das Bauvorhaben des später gestellten Antrags nicht, an dem Bauvorhaben des zuerst gestellten Antrags orientieren.

Der städtebauliche Schnitt A' – A'' wurde um einen zusätzlichen Schnitt B' – B'' im Bereich WA 2a ergänzt und ist der Beratungsvorlage als Anlage beigelegt.

Erhöhung der zulässigen Traufhöhe um 0,50 Meter:

Eine Erhöhung der zulässigen Traufhöhe im WA 2a und WA 4 um 0,50 m ist grundsätzlich möglich. Im Schnitt zeigt sich jedoch, dass dies aus gestalterischer Sicht weniger gefällig (bzgl. Topografie und Gebäude untereinander) ist und gerade talseitig recht hoch wird, auch den Kettenhaustypus mit Grenzwall gilt es zu bedenken. Mit einer entsprechenden Grundrissgestaltung (z.B. Treppenhaus, Abstellraum und Bad in Gebäudemitte) und Belichtung von den Giebelseiten braucht es seitlich nicht notwendigerweise (obenliegende) Fenster in der Seitenwand. Um zusätzliche Spielräume für die entwerfliche Durcharbeitung von Bauprojekten zu ermöglichen, wurde der Anregung gefolgt und die zulässige Traufhöhe im WA 2a und WA 4 um 0,50 m erhöht.

Zulassung von Wärmepumpen im Vorgartenbereich:

Die Vorzone/Vorgärten definieren den Raum zwischen öffentlicher und privater Nutzung und sollen mit ihrer Begrünung zum Straßenbild, aber auch zur Adressbildung der Gebäude dienen. Für eine gelungene Vorgartengestaltung sollten Nebenanlagen und andere technische Ausstattungen deshalb auf das absolut notwendige Maß reduziert werden. Wärmepumpen sollten deshalb aus stadtgestalterischen Gründen vor den Fassaden, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, nicht zugelassen werden.

Anders als bei der Umnutzung von Bestandsbauten kann bei Neubauten die Position der Wärmepumpe von Anfang an berücksichtigt und mit der Planung darauf reagiert werden. Mit der Vorgabe, dass Wärmepumpe ab 2026 nur noch dann im BEG EM gefördert werden, wenn sie mind. 10 dB unter dem gesetzlichen Grenzwert liegen, ist davon auszugehen, dass Wärmepumpen in Zukunft generell tendenziell leiser werden. Auch schalldämmende Einhausungen können die Schallemissionen von Wärmepumpen deutlich reduzieren.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung nicht zu folgen.

Erhöhung der Dachneigung:

Die in der näheren Umgebung des Plangebietes zulässige Spannbreite der Dachneigungen liegt bei 20° bis 35°. Da die Doppel- und Mehrfamilienhäuser im Plangebiet mit Flachdächern ausgeführt werden, soll die in der Umgebung vorhandene Spannbreite nicht als Maßstab für das neue Baugebiet angenommen werden, da dies starke Gegensätze bei der Dachlandschaft ermöglichen würde, die hier vermieden werden sollen (Gebietszusammenhalt). Demgemäß wurde die zulässige Dachneigung auf 22° (geringerer Kontrast zum Flachdach) festgesetzt. Eine steilere Dachneigung würde zudem zu einer Erhöhung des Firstes führen. Die Planung ist bestrebt, die Gebäudehöhen möglichst gering zu halten. Dies war ein Anspruch, der aus der Öffentlichkeit mehrfach geäußert wurde. Für das 22°-Dach spricht außerdem die höhere Sicherheit der Vermeidung von Dachaufbauten (mehr und gestalterisch weniger fragmentierte Solaranlagen). Der Ertrag bei einer Dachneigung von 22° beträgt bei einer Südwest-Ausrichtung etwa 96% des Optimums (=Südrichtung, 35°). Der Unterschied im Gesamtsolareintrag ist zwischen 22° und 35° in dieser Ausrichtung sehr gering (etwa 1-2%). Aus Sicht der Verwaltung überwiegen daher die Nachteile, die mit einer Erhöhung der Dachneigung einhergehen (höhere Gebäude, stärkerer Kontrast zum Flachdach, mehr Wärmeverlustfläche) die sehr geringe Ertragssteigerung.

Die Verwaltung empfiehlt, der Anregung nicht zu folgen.

Verzicht auf Natursteine für Stützmauern:

Stützmauern bestimmen im hängigen Gelände das „Weichbild“ des Gebiets wesentlich. Die Verwendung von Natursteinen soll eine ortstypische Gestaltung des Neubaugebietes und dessen Einfügen in die Umgebung unterstützen. Im Zuge der Erschließung bietet sich die Möglichkeit, das Gelände für die spätere Bebaubarkeit in seiner topographischen Gliederung/Stufung einheitlich vorzubereiten. Damit besteht auch die Möglichkeit, die Stützmauern in ihrer Materialität einheitlich zu

gestalten. Der Anteil der Mehrkosten des Bauherrn an den Gesamtkosten der Erschließung beträgt je nach verwendetem Naturstein schätzungsweise 10-15 € je qm Bauland und wird daher grundsätzlich als angemessen eingestuft. Um jedoch die Kosten für die zukünftigen Eigentümer*innen zu reduzieren, wird empfohlen, der Anregung teilweise zu folgen. Demnach ist es aus Sicht der Verwaltung vertretbar, die Verwendung von Natursteinen bei Stützmauern nur an den straßenzugewandten Abschnitten vorzugeben. Damit wären Stützwände in den innenliegenden Gartenbereichen z.B. auch aus Beton zulässig. Mengenmäßig würde sich der Aufwand für Stützmauern aus Naturstein damit auf etwa 56% reduzieren – mit einer entsprechenden Einsparung bei den Erschließungskosten. Die örtlichen Bauvorschriften zu Stützmauern wurden entsprechend präzisiert.

Geschützte Streuobstbestände:

Nach der Beratung im AUT am 15.04.2024 hat das Landratsamt die Genehmigung zur Umwandlung eines geschützten Streuobstbestandes auf einer Fläche von ca. 1.700 m² innerhalb des geplanten Bebauungsplangebiets unter Vorgaben erteilt und die naturschutzrechtliche Ausnahme gem. § 30 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz zur erheblichen Beeinträchtigung der Streuobstwiese zugelassen. Die entsprechenden Vorgaben wurden im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt. Die Genehmigung ist dem Umweltbericht als Anlage beigelegt.

Geltungsbereich:

Auf Hinweis des Amts für Vermessung wurde ebenfalls nach der Beratung im AUT am 15.04.2024 der Kreisbogen bei Flurstück 186 angepasst und der Pfliegeweg vollständig in das Flurstück 193 geführt. Dies wurde bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

7. Verfahren und weiteres Vorgehen

Mit dem Billigungsbeschluss des Entwurfs zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinderat wird der Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung, Umweltbericht) inklusive aller erforderlicher Gutachten (Baugrund, Artenschutz, Pilotsonde, etc.) Grundlage des weiteren Verfahrens. Die Unterlagen, einschließlich der Darstellung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan, sind der Beratungsvorlage als Anlagen beigelegt.

Ergebnis der Vorberatung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat die Angelegenheit am 03.07.2024 vorberaten und empfiehlt obenstehenden Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen im Bebauungsplan:

- a) Die Einschränkung, wonach Wärmepumpen im Vorgartenbereich nicht zulässig sind, ist zu streichen.
- b) Dachneigungen von 20-30° sind zulässig.

Anlagen

Diese Vorlage enthält keine neue Anlage.

Diskussion im Gremium

Oberbürgermeister Arnold verweist auf die Vorlage.

Herr Meyer-Buck erläutert diese anhand einer PowerPoint Präsentation.

Stadtrat Becker kritisiert, dass die unterschiedlichen Dachneigungen, wie sie aktuell aufgrund des Beschlusses in der letzten Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik vorgesehen sind, wesentlich anders aussehen würden, als es der Bürgerschaft bisher vermittelt wurde. Die dadurch entstehende Verschattung könne auch problematisch werden. Das Wetter habe mehr Einfluss auf den Photovoltaikertrag als die Abweichung der Dachneigung. Daher begehe der Gemeinderat aus seiner Sicht einen Fehler gegenüber der Bürgerschaft. Deshalb beantrage er, die Dachneigung auf den alten Stand – wie es der Bürgerschaft kommuniziert worden sei – zurückzusetzen. Eine Spezialdachkonstruktion sei bei 22 Grad Dachneigung nicht erforderlich. Die Änderung bezüglich des Natursteins werde unterstützt.

Stadtrat Schrieber betont, dass die Grünen seit Beginn zu dem Projekt stehen würden, da die Entwicklung der Infrastruktur wichtig für Schluttenbach sei. Die Grünen würden Wärmepumpen im Vorgarten begrüßen. Man finde es sinnvoll, die Dachneigung so anzupassen, dass die Photovoltaikleistung erhöht werden könne. Falls eine Problematik aufgrund unterschiedlicher Dachneigungen bestünde, schlägt er vor, sich auf den höheren Wert zu einigen. Der Vorschlag, die Stützmauern in Naturstein zu belassen, werde von den Grünen befürwortet. Er fragt, ob die Verlegung der Erdwärmesonden zu einem geringeren Ertrag führen könne. Darüber hinaus bringt er seine Skepsis, ob die geplanten CEF-Maßnahmen tatsächlich greifen werden, zum Ausdruck (Bsp. Eidechsenumsiedlung und Verdrängung von Mehlschwalben). Der Offenlage stimmt er im Namen der Grünen zu.

Stadträtin Horstmann ist es wichtig, dass der Bebauungsplan es den Bauherren ermöglicht, kostengünstig zu bauen. Daher begrüße man die Mischung aus Naturstein und anderem Material und die dadurch entstehende Kostenreduktion. Gut sei auch, dass Wärmepumpen im Vorgarten zulässig sein sollen, weil dadurch auch eine bessere Gartennutzung möglich werde. Es bleibe die Hoffnung, dass die Bauherren sich freiwillig an das Nahwärmenetz anschließen. Die Dachneigung von 20-30 Grad werde von der SPD befürwortet, da Bauherren so mehr Freiheit bleibe. Daher stimme man der Vorlage insgesamt zu.

Stadtrat Zähringer erklärt bezüglich der Dachneigung, dass der Wunsch des Ortschaftsrates weiterhin möglich sei, da 22 Grad Dachneigung nicht verboten seien. Die Bauherren könnten darüber selbst entscheiden. Das Schlimmste am Bebauungsplan sei aus seiner Sicht, dass ein Teil der Leute eine Garage bauen dürfe und ein anderer Teil nur einen Carport, der darüber hinaus auch noch unterkellert werden müsse. Deshalb werde er nicht zustimmen.

Aus Sicht von Stadtrat Dr. Keydel ist das Problem mit den Wärmepumpen nun gelöst. Die Frage sei, ob diese Technologie zukunftssicher ist. Zum Thema Dachneigung habe er keine Meinung. Er sehe vor allem den stehenden und fließenden Verkehr als problematisch an und spricht von einem „Vertrauensverlust in die Bürokratie“, da keine Unterlagen über die ehemaligen Pläne ohne Bebauung oberhalb des Höhenweges zu finden seien. Das Interesse der Bürgerschaft habe nachgelassen, da man das Gefühl habe, keinen Einfluss zu haben. Mehrfamilienhäuser oberhalb des Höhenweges sehe er als Problem an. Dies sei der falsche Platz für Personen ohne Auto. Vorschläge, die Mehrfamilienhäuser anderswo zu platzieren, seien ignoriert worden. Er sehe es als Aufgabe des Gremiums, sich dafür einzusetzen, dass das Neubaugebiet zukunftssicher sei. Seine Gruppe werde daher ablehnen.

Stadtrat Dr. Armbruster erscheint das Konzept für die Wärmeversorgung nicht hinreichend durchdacht. Der Strom für das Heizen werde in Zukunft im Winter nicht ausreichen und müsse dann im großen Stil importiert werden, was nicht funktionieren werde. Im Winter werde man deshalb mit reduzierter Heizleistung rechnen müssen. Gebäudeschäden seien dadurch zu erwarten. Er beantragt, ein Erdgasnetz bereitzustellen, falls eine bestimmte Zahl von Eigentümern sich dafür

entscheide. Die Stadt sei bestrebt, Biogas selbst herzustellen und widerspreche durch das Verbot von Gas im Neubaugebiet ihrer eigenen Energiepolitik.

Herr Meyer-Buck erklärt, dass die Probebohrung sehr gute Ergebnisse ergeben habe. Man habe mit einem schlechteren Wert gerechnet und sei dadurch gut und konservativ unterwegs. Bei Bedarf könne auch eine zusätzliche Sonde gesetzt werden. Man gehe jedoch davon aus, dass dies nicht erforderlich sein werde.

Oberbürgermeister Arnold lässt über den Antrag, das Baugebiet mit einem Gasnetz zu erschließen, abstimmen. Der Antrag wird bei einer Stimme dafür und zwei Enthaltungen mehrheitlich abgelehnt.

Anschließend lässt Oberbürgermeister Arnold über den Antrag, zu einer Dachneigung von 22 Grad zurückzukehren, abstimmen. Der Antrag wird bei elf Stimmen dafür und zwei Enthaltungen mehrheitlich abgelehnt.

Der unveränderte obenstehende Beschluss wird ohne weitere Aussprache mehrheitlich bei einer Gegenstimme und fünf Enthaltungen gefasst.

gez.
Johannes Arnold
Oberbürgermeister