

 Stadt Ettlingen Der Oberbürgermeister		Protokoll 2019/168		
Aktenzeichen: Federführung:	621.410.604 Planungsamt			
Ausschuss für Umwelt und Technik		Vorberatung	öffentlich	09.10.2019

Pr. Nr. 27

Städtebauliche Entwicklung des Plangebiets "Lange Straße" und Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Lange Straße Nord"
- Städtebaulicher Entwurf und Aufstellungsbeschluss
- Vorberatung
Vorlage: 2019/168

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Beratungshistorie

Gremium	Sitzung
Ausschuss für Umwelt und Technik	19.09.2018

Beschlussempfehlung

1. Dem Entwurf des städtebaulichen Konzepts (Vorzugsvariante) zur Gebietsentwicklung „Lange Straße“ wird zugestimmt.
2. Für den im beigefügten Übersichtslageplan vom 15.08.2019 dargestellten Geltungsbereich wird ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
3. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Lange Straße Nord“.
4. Die Verwaltung – Planungsamt – wird beauftragt, das Verfahren nach BauGB durchzuführen.

- - -

Erläuterungstext

1. Ausgangslage

Die Stadt Ettlingen befasst sich derzeit mit der Möglichkeit die ca. 1,5 ha große Fläche „Lange Straße“ im Ortsteil Schluttenbach als Wohngebiet zu entwickeln. Die betreffenden Flächen sind im Wohnbauflächenatlas der Stadt Ettlingen enthalten. Die Wohngebietsentwicklung ist zur Aufrechterhaltung der Bevölkerungszahl und Infrastruktur in Schluttenbach erforderlich.

Vor der Entscheidung für ein konkretes Vorgehen fand zur weiteren Entscheidungsfindung vor allem in Bezug auf die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer im Mai 2018 eine Eigentümerinformationsveranstaltung mit anschließender Eigentümerbefragung statt. Hierzu wurde von der Stadt Ettlingen die STEG Stadtentwicklung GmbH beauftragt.

Mittlerweile liegen von fast allen Grundstückseigentümern Rückmeldungen zu deren jeweiligen Mitwirkungsbereitschaft vor, nach deren Auswertung sich ein sehr positives Stimmungsbild für die Baugebietsentwicklung feststellen lässt. Lediglich ein Grundstückseigentümer mit einer sehr geringen Einwurfsfläche ist bisher nicht mitwirkungsbereit. Aufgrund dieser überwiegend positiven Haltung empfiehlt die Verwaltung hinsichtlich der Baugebietsentwicklung die weiteren Schritte zu veranlassen.

Diesbezüglich wurde das Büro Modus Consult mit der Erstellung eines baulichen/räumlichen Konzepts mit Erschließungskonzepten und die STEG mit einer anschließenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung beauftragt.

2. Städtebauliches Konzept

In Vorbereitung auf die Baulandentwicklung wurde durch das Büro Modus Consult ein städtebaulicher Entwurf - zunächst in zwei Varianten – erarbeitet, der die Siedlungsentwicklung im Nordwesten von Schluttenbach abrunden soll.

Aus diesen Varianten wurde eine Vorzugsvariante abgeleitet, für die wiederum durch das genannte Büro eine Kostenschätzung für die Herstellung der Erschließung (inkl. Wasserleitungen und Kanäle) ermittelt wurde. Diese Kostenschätzung wurde anschließend als Grundlage für die von der STEG durchzuführende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung herangezogen.

Das Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Gewann „Zwäcker“, nördlich der „Lange Straße“ und grenzt im südlichen Teil an das bereits bestehende Wohngebiet „Langenacker“ an. Nördlich des Plangebietes befinden sich überwiegend offene Feldflur. Die im Süden verlaufende Erschließungsstraße „Lange Straße“ ist bisher nur einseitig bebaut und soll durch die bauliche Entwicklung auf der Nordseite ergänzt werden. Das Plangebiet hat in der Vorzugsvariante eine Größe von ca. 1,5 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtslageplan.

Das Plangebiet ist heute insbesondere als Grünland, Acker, einen Freizeitgarten und teilweise durch eine Baumschule genutzt. Vereinzelt finden sich Streuobstbaumbestände (23 Einzelbäume), die über das gesamte Baugebiet verteilt stehen. Zudem quert im Westen ein bestehender Landwirtschaftsweg, dessen zukünftige Anbindung im städtebaulichen Entwurf Berücksichtigung finden muss. Das Gelände steigt entlang der „Lange Straße“ von Osten nach Westen um ca. 26 m (= ca. 11 %), und von Süden nach Norden um ca. 7 m (= ca. 10%) an.

Planungsvorgaben

Die Lage des Plangebietes im direkten Übergang zum Landschaftsraum und die Berücksichtigung der angrenzenden dörflich geprägten Siedlungsstruktur im Süden bilden den Rahmen für die Planungsüberlegungen zur städtebaulichen Entwicklung.

Zudem ist die Fläche im Wohnbauflächenatlas 2030 der Stadt Ettlingen mit einem Potenzial von ca. 75 Einwohnern (= 30 Wohneinheiten) bei einer Plangebietsgröße von 1,2 ha enthalten. Die Fläche wird hierbei aufgrund des hohen Anteils an privaten Grundstückseigentümern (85 %) bereits als kooperative Gebietsentwicklung (analog „Gässeläcker“) empfohlen. Es sollen - dem dörflichen Charakter entsprechend – insbesondere Einzel-, Doppel- und Reihen-/Kettenhäuser entstehen.

Um den Vorgaben des FNP 2030 im Hinblick auf die Dichtewerte zu entsprechen (Siedlungstyp D/C = 35 WE/ha), sind darüber hinaus 15 % der Wohneinheiten im Plangebiet in verdichteter Bauweise zu errichten. Bezogen auf den nun vorliegenden (vergrößerten) Gebietsumfang von 1,5 ha bedeutet dies: 53 Wohneinheiten insgesamt, davon mind. 8 in verdichteter Bauweise.

Die Herleitung der zur Beschlussfassung vorliegenden Vorzugsvariante erfolgte über die Erarbeitung von zwei alternativen Konzepten.

Bebauungskonzept und Erschließung

V1 Sticherschließung: Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene „Lange Straße“ im Süden. Die Bebauung gruppiert sich hierbei in kleineren Nachbarschaften um insgesamt 3 Stichstraßen, die über einen am nördlichen Gebietsrand gelegenen Weg nochmals fußläufig verbunden sind. Die geplanten Gebäudetypologien und ihre Anordnung zielen darauf ab, überschaubare Nachbarschaften im Kleinen sowie eine gemeinsame Gebietsidentität im Großen zu schaffen. Die Erschließung und Bebauung erfolgt Hangparallel, sodass keine aufwendige Umsetzung bei Reihen- und Doppelhäusern durch Versprünge innerhalb der Gebäudereihe entlang der Stichstraßen entstehen. Durch die Stichstraßenerschließung kann die Planfläche jedoch nicht optimal erschlossen werden. Es verbleibt eine relativ große Restfläche (930 qm öffentliche Grünfläche), die nicht der Entwicklung zugeführt werden kann. Der Verkehr wird sich aufgrund der Sackgassen auf den Ziel- und Quellverkehr der einzelnen Stichstraßen beschränken.

- V2 Parallelerschließung: Die Erschließung erfolgt ebenfalls über die „Lange Straße“ und geht in eine Ringerschließung über. Die meisten der südlichen Grundstücke werden unmittelbar über „Lange Straße“ erschlossen, und bilden dadurch ihre Freibereiche ausschließlich Richtung Norden aus. Aufgrund der geringen Plangebietstiefe hat dies jedoch zur Folge, dass die neue Erschließungsstraße lediglich einseitig die nördlichen Plangrundstücke erschließt. Das Verhältnis von Erschließungsfläche zu den davon erschlossenen Grundstücken wird hierdurch unwirtschaftlich. Zudem kann kein angemessener Übergang zur freien Landschaft (Gebietsrandeingrünung) ausformuliert werden. Die Topographie des Plangebietes bei dieser Variante zu aufwendigen Umsetzung bei Reihen- und Doppelhäusern sowie den seitlichen Grundstücksgrenzen durch den Höhenversatz zu den Nachbarn. Auch verbleibt bei dieser Variante eine Restfläche (475 qm öffentliche Grünfläche), die nicht für den Wohnungsbau aktiviert werden kann. Die verkehrliche Erschließung kommt aufgrund der Ringstraße ohne Wendeflächen aus. Allerdings ist die Ringerschließung ohne den bisher nicht mitwirkungsbereiten Eigentümer geometrisch nicht möglich.
- V3 Vorzugsvariante: Die Vorzugsvariante kombiniert die zuvor genannten Konzepte und entwickelt diese ebenfalls über die „Lange Straße“ fort. Durch einen etwas veränderten Flächenumgriff (Erweiterung in Richtung Norden, Reduzierung im Osten) - u.a. aufgrund der Aussparung eines privaten Grundstückseigentümers, der nicht an der Umlegung teilnehmen will - und die daraus resultierende „Zick-Zack-Erschließung“, können alle Flächen des Plangebietes optimiert erschlossen werden. Durch den optimierten Plangebietszuschnitt entstehen nur wenige „Verschnittflächen“ (öffentliche Grünfläche = ca. 195 qm), die jedoch sinnvoll als Kinderspielplatz genutzt werden können. Auch erfolgt bei dieser Variante die Erschließung und Bebauung überwiegend Hangparallel, sodass keine aufwendige Umsetzung bei Reihen- und Doppelhäusern durch Versprünge innerhalb der Gebäudereihe entstehen. Der Übergang zum Landschaftsraum und die Berücksichtigung des angrenzenden dörflichen Charakters sind in die städtebaulichen Überlegungen eingeflossen. Am Gebietsrand, im Übergang zum Naturraum werden überwiegend diejenigen Typologien mit großzügigen Freibereichen angeordnet, sodass mit der aufgelockerten Bebauung ein sichtbarer Grünsaum entsteht.

Nutzung und Ausnutzung

- V1 Sticherschließung: Wohnungsmix aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau. Auf 30 Baugrundstücken entstehen 38 Wohneinheiten. Die Anzahl der Wohneinheiten entspricht zwar den Vorgaben des Wohnbauflächenatlas, jedoch werden die Dichtewerte des FNP 2030 nicht erreicht.
- V2 Parallelerschließung: Wohnungsmix aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau. Auf 34 Baugrundstücken entstehen 42 Wohneinheiten. Die Anzahl der Wohneinheiten übersteigen die Vorgaben des Wohnbauflächenatlas um 12 Wohneinheiten, die Dichtewerte des FNP 2030 werden jedoch auch bei dieser Variante nicht erreicht.
- V3 Vorzugsvariante: Wohnungsmix aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau. Auf 29 Baugrundstücken entstehen 53 Wohneinheiten. Die Anzahl der Wohneinheiten übersteigen die Vorgaben des Wohnbauflächenatlas um 23 Wohneinheiten, die Dichtewerte des FNP 2030 werden erreicht und liegt sogar in Bezug auf die geforderten Einheiten in verdichteter Bauweise mit ca. 25 Wohneinheiten deutlich über den Vorgaben des FNP. Der Flächenanteil der Mehrfamilienhausgrundstücke entspricht dabei in etwa dem zukünftigen städtischen Grundstücksanteil (vgl. Punkt 3).

Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung und Geschossigkeit fügt sich in das städtebauliche Umfeld und die topographischen Gegebenheiten ein. Dementsprechend werden in allen Varianten 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss (als Nichtvollgeschoss) definiert.

3. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Anhand des o.g. städtebaulichen Konzepts führte die STEG eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durch mit der Prüfung, ob vor diesem Hintergrund eine Baulandentwicklung ökonomisch sinnvoll ist.

Die Grundlage der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung umfasste eine Flächenbilanz und die Kostenschätzung von Modus Consult, eine Gebührenauskunft des Landratsamtes Karlsruhe sowie die von der STEG geschätzten Kosten.

Die Analyse umfasst alle derzeit absehbaren Kosten, die zur Entwicklung des Gebiets erforderlich sind, einschließlich eines Sicherheitszuschlags von 20 %. In der Summe ergibt sich für die erste Kostenschätzung ein Brutto-Betrag von ca. 1.630.000,00 €

Entsprechend der Flächenbilanz umfasst das Entwicklungsgebiet eine Fläche von 15.320 m². Abzüglich der Verkehrs- und Grünflächen ergibt sich eine Nettobaulandfläche von 12.730 m². Teilt man die anfallenden Kosten (ohne Kosten Grunderwerb) durch die Nettobaulandfläche so ergeben sich daraus vorläufige Entwicklungskosten pro m² von rd. 128 €.

Diese Betrachtung wurde im Weiteren durch Angaben der Stadt zu den Grundstückswerten und den Ergebnissen aus der Eigentümerbefragung ergänzt und in zwei Eigentumsszenarien aufgearbeitet.

1. Der unentgeltliche Flächenbeitrag wird auf 40 % festgelegt, die Eigentümer beanspruchen ihre jeweiligen Zuteilungsansprüche. Geht man davon aus, dass der Stadt neben der von ihr eingebrachten Fläche „nur“ der nicht für den öffentlichen Flächenbedarf benötigte Flächenbeitrag zufließt, verfügt die Stadt dann über rd. 37 % der Flächen im Baugebiet. Das entspricht z.B. den vom Büro Modus Consult in der Vorzugsvariante für den Geschosswohnungsbau vorgeschlagenen Flächen.
2. Der unentgeltliche Flächenbeitrag wird auf 40 % festgelegt, die Eigentümer beanspruchen nur die Flächen, die sich aus der unverbindlichen Befragung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Planung (mögliche Bauplatzgrößen) ergeben. Unter Beachtung der vorliegenden Aussagen zu Zuteilungswünschen und Verkaufsabsichten könnte die Stadt dann über den freien Flächenbeitrag hinaus, mit einer Mehrzuteilung von rd. 1.400 m² rechnen und so über rd. 48% der Nettobauplatzfläche verfügen.

Legt man nun für die Nettobauplatzfläche einen Wert von 230 €/m² (dieser Zuteilungswert wurde aus dem Entwicklungsgebiet „Gässeläcker“ in Ettlingen-Oberweier herangezogen) zu Grunde, ergeben sich unter Berücksichtigung von Finanzierungskosten, die sich für die Zeit bis zur vollständigen Refinanzierung der aufzuwendenden Kosten durch Verkaufserlösen ergeben, Gesamtkosten von rd. 360 €/m². Bei einem Verkaufspreis von 385 €/m² (Bodenrichtwert für baureifes Land im Bereich „Schönblick“) ergeben sich Einnahmen von jeweils rd. 100.000 € für die zwei aufgeführten Szenarien.

Szenario 1:

- Kosten Grunderwerb: 4.670 m² x 230,00 €/m² ergeben rd. - 1.075.000,00 €
- Entwicklungskosten: 12.730 m² x 128,00 €/m² ergeben rd. - 1.630.000,00 € (brutto)
- Verkaufserlöse: 4.670 m² x 385,00 €/m² ergeben rd. + 1.800.00,00 €

Auf die Stadt entfallende Kosten für:	
Grunderwerb	rd. - 1.075.000,00 €
Entwicklung (bei einem Anteil i.H.v. 37 %)	rd. - 600.000,00 €
Finanzierung	rd. - 17.000,00 €
Gesamtkosten	rd. - 1.700.000,00 €
Verkaufserlöse	rd. + 1.800.000,00 €
Gesamtergebnis	rd. + 100.000,00 €

Szenario 2:

- Kosten Grunderwerb: 6.100 m² x 230,00 €/m² ergeben rd. - 1.400.000,00 €
- Entwicklungskosten: 12.730 m² x 128,00 €/m² ergeben rd. - 1.630.000,00 € (brutto)
- Verkaufserlöse: 6.100 m² x 385,00 €/m² ergeben rd. + 2.400.000,00 €

Auf die Stadt entfallende Kosten für:	
Grunderwerb	rd. - 1.400.000,00 €
Entwicklung (bei einem Anteil i.H.v. 48 %)	rd. - 800.000,00 €
Finanzierung	rd. - 28.000,00 €
Gesamtkosten	rd. - 2.300.000,00 €
Verkaufserlöse	rd. + 2.400.000,00 €
Gesamtergebnis	rd. + 100.000,00 €

4. Bebauungsplanverfahren

Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung schaffen. Entlang des nördlichen Teils der „Lange Straße“ soll eine Wohnbebauung mit verschiedenen Bauformen (Ein-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern) unter Berücksichtigung der durch den Flächennutzungsplan (FNP) 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe vorgegebenen Dichte gemäß des o.g. städtebaulichen Konzepts festgesetzt werden. Die Erschließung des Plangebiets wird sich am Verlauf der bestehenden Höhenlinien orientieren, so dass eine der Topologie angepasste Bebauung möglich ist. Die Belange von Natur und Umwelt sollen durch eine entsprechende Grünordnung gesichert werden.

Aufstellungsbeschluss

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat wird ein Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung, ggf. erforderliche Fachgutachten) erarbeitet.

Das entsprechende Bebauungsplanverfahren soll gemäß § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange samt Einholung der fachlichen Stellungnahmen sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt nach dem Offenlagebeschluss über den dann vorliegenden Bebauungsplanentwurf.

5. Beratung im Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat Schluttenbach hat den vorliegenden Entwurf des städtebaulichen Konzepts (Vorzugsvariante) zur Gebietsentwicklung „Lange Straße“ sowie die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Lange Straße Nord" in seiner öffentlichen Sitzung am 12.09.2019 beraten und der Beschlussvorlage in allen Punkten unverändert zugestimmt.

In der Diskussion zeigte sich, dass das Thema Mobilität für die weitere Planung von besonderer Bedeutung ist:

Wegen der Lage von Schluttenbach geht die Verwaltung davon aus, dass die Bewohner in aller Regel auf die Nutzung von Kfz angewiesen sein werden. Es stellt sich aber die Frage, ob tatsächlich alle Familien einen Zweit- (oder sogar Dritt-)wagen besitzen werden, oder ob vor dem Hintergrund eines veränderten Mobilitätsverhaltens nicht von einem geringeren Fahrzeugbestand ausgegangen werden kann. Indizien dafür sind eine verstärkte Nutzung von Carsharing-Angeboten (jüngst wurde in Schluttenbach ein E-Stadtmobil eingerichtet) und ein allgemeiner Rückgang der Führerscheinprüfungen bei 18- 24 jährigen (2010: 86%; 2018: 79% / Statistik des Kraftfahrt-Bundesamtes). Zielgruppe für das Baugebiet sind junge Familien, die sich in der Familiengründungsphase befinden und i.d.R. über überschaubare Haushaltsbudgets verfügen.

In Anlehnung an das Baugebiet „Gässeläcker“ empfiehlt die Verwaltung deshalb einen Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen/Wohneinheit für die Neubebauung zugrunde zu legen. Dies bedeutet, dass bei Hauseinheiten mit einer Wohneinheit 2 Stellplätze im Bauantrag nachzuweisen sind. Um mit der zur Verfügung stehenden Fläche sparsam umzugehen und um die Baukosten für Familien nicht unnötig zu verteuern, sollen Garagen von der Fahrbahn um mind. 5m zurückversetzt errichtet werden, sodass die Zufahrt zur Garage als Nachweis des zweiten Stellplatzes genutzt werden kann. Einen höheren (verpflichtenden) Stellplatzschlüssel empfiehlt die Verwaltung nicht, um den künftigen Bewohnern kostengünstiges Bauen und Spielraum bei der Gestaltung ihrer Mobilität zu ermöglichen.

Aus der Diskussion heraus empfiehlt die Verwaltung zudem, im Plangebiet ca. 10 öffentliche Parkplätze (dies entspricht rund 20 % der Wohneinheiten) mit einzuplanen, die für Besucher und als „Überhang“ für die Bewohner zur Verfügung stehen. Die Kosten hierfür (wie auch alle anderen Kosten der Gebietsentwicklung) sind im Zuge der kooperativen Baulangumlegung von den beteiligten Grundstückseigentümern zu tragen.

Um die Nutzung des ÖPNV zu erleichtern, wurde vom Ortschaftsratsrat angeregt die Einrichtung einer Bushaltestelle in der Lange Straße auf Höhe des Baugebiets zu prüfen. Die Anregung wird in der weiteren Planung gerne aufgegriffen.

6. Weiteres Vorgehen

Nach Zustimmung durch den Gemeinderat zum vorliegenden Entwurf des städtebaulichen Konzepts wird die Verwaltung den Entwurf eines städtebaulichen Vertrages erarbeiten, welcher als Grundlage zur Durchführung der Baulandentwicklung durch den Entwicklungsträger dienen wird. In diesem Zusammenhang wird derzeit juristisch geprüft, ob der städtebauliche Vertrag hinsichtlich des Abschlusses mit dem Entwicklungsträger dem Vergaberecht unterliegt.

Anlagen

Übersichtslageplan, M 1:2000 vom 15.08.2019
Luftbild auf Kataster, M 1:2000 vom 15.08.2019
Städtebauliches Konzept, Varianten V1+V2
Städtebauliches Konzept, Vorzugsvariante V3

Diskussion im Gremium

Herr Meyer-Buck stellt den städtebaulichen Entwurf vor.

Herr Zimmermann macht Ausführungen zur Wirtschaftlichkeit.

Stadtrat Becker verweist auf die stetig steigenden Einwohnerzahlen und die wenigen unüberbauten Grundstücke, weshalb es die richtige Zeit sei, ein kleines Wohngebiet zu entwickeln. Der Ortschaftsrat wünsche einen Mix bei der Wohnbebauung und habe der Vorschlagsvariante zugestimmt. Die CDU-Fraktion stimme der Vorlage zu.

Stadtrat Schrieber hält es für gut und wichtig, dass Schluttenbach eine bevorzugte Entwicklung nehme. Die Wohneinheiten seien jetzt durch Flächenänderungen in die Höhe gegangen. Die neuen Grundstücke sollen klimaneutral realisiert werden, besser noch als Energieplus-Häuser. Inwieweit der Vorschlag das jetzt unterstütze, dazu wünsche er nähere Erläuterungen. Es sei zweifelhaft, ob man hier acht Einfamilienhäuser benötige. Man solle auch einen Beitrag zum sozialverträglichen Wohnbau mit ca. 20-30 % einbauen, eventuell in Kooperation mit der Stadtbau GmbH. Hierzu fehle noch eine Aussage. Die Ausgleichsmaßnahmen seien mit 50.000 € vorgesehen. Er fragt, ob dies für die Kompensation der Eingriffe in die Natur geplant sei.

Herr Zimmermann bestätigt dies.

Stadtrat Schrieber hält auch die Begrenzung des Parkraums, ÖPNV-Anbindung und Sharingangebote für wichtig.

Stadtrat Zähringer teilt mit, dass seiner Fraktion die Variante 2 viel besser gefalle, denn man orientiere die Dächer zu sehr nach Norden. Man könnte die Variante 2 auch gefälliger darstellen mit Vor- und Rückspringen. Bei der Vorzugsvariante sei die Erschließung labyrinthartig und unnötig kompliziert, weshalb man Variante 2 weiter untersuchen solle.

Oberbürgermeister Arnold merkt an, dass diese nicht funktioniere, weil bestimmte Grundstücke nicht zur Verfügung stünden.

Stadtrat Zähringer will auf Variante 2 aufbauen, aber sie nicht unverändert beibehalten.

Stadträtin Wandelt führt aus, dass die SPD-Fraktion kein Problem mit der Vorzugsvariante habe. Man erwarte einen Spagat zwischen energetisch sinnvollem und günstigem Bauen. Man wolle kein Gebiet nur für Besserverdienende. Sie fragt, ob die Ausrichtung der Häuser für Fotovoltaikanlagen optimal sei, ob die Netzkapazität hoch genug sei und ob Mehrfamilienhäuser durch die Stadtbau GmbH geplant seien. Die SPD-Fraktion fordere 20 - 30 % geförderten Wohnraum. Ist es richtig, dass 85 % der Fläche in privater Hand sind und gibt es wieder ein Ranking beim Vergabeverfahren?

Stadtrat Dr. Keydel hält Variante 3 für schön, vielleicht funktioniere ja eine Mischung mit Variante 2. Er wolle die Leute nicht erziehen bezüglich der Mobilität und möchte wissen, ob es eine Handhabe gegen den Missbrauch von Garagen gebe. Nervös mache ihn die Diskussion um das Klima, denn es gebe noch viele andere Parameter. Er stimmt der Vorlage zu.

Stadtrat Dr. Bloss hat keine Einwände gegen das Konzept, zumal die Entwicklungskosten der Stadt gedeckt seien. Wichtig sei preiswerter Wohnraum, der ökologische Gedanke sollte nicht das Gesamte verteuern.

Oberbürgermeister Arnold berichtet, dass nur 15 % der Fläche städtisch sei und nur dort könne man dann über Nutzungen und Vergabeverfahren reden, das heute zu diskutieren bringe nichts.

Herr Meyer-Buck weist darauf hin, dass es nur ein Entwurf sei, man müsse erst mit den Eigentümern ein konsensuales Verfahren durchführen und deren Wünsche berücksichtigen.

Der Bebauungsplan werde mehrere Bauformen zulassen. Es sei wichtig, bei der Erschließung alle Aspekte in den Blick zu nehmen, nicht nur die Ausrichtung für eine Solarnutzung. Man wolle keine Ringerschließung, weil man keine Durchgangsverkehre habe. Die energetische Betrachtung müsste man in Auftrag geben, man brauche aber zuerst die Zustimmung der Eigentümer zu dem Konzept.

Für Stadtrat Ecker ist „preiswerter Wohnraum“ ein gerne benutztes Schlagwort. In der Vorzugsvariante seien die Dächer nicht gut ausgerichtet und dies koste auch Geld.

Stadtrat Obreiter möchte wissen, wie das Haus ganz rechts angebunden werden solle und wo die Parkplätze für die Mehrfamilienhäuser seien.

Ortsvorsteher Matzka erinnert daran, dass man in Oberweier den Eigentümern die Möglichkeit gegeben habe, das zu bauen, was sie wollen, man habe keine bestimmten Standards gefordert.

Stadtrat Zähringer fragt, welche Variante die Eigentümer besser fänden.

Stadträtin Becker-Binder möchte wissen, ob bekannt sei, ob die Eigentümer selbst bauen und ob die Stadt Vorkaufsrechte habe.

Oberbürgermeister Arnold verneint dies, aber man werde Bebauungsfristen anordnen.

Für Stadtrat Schrieber ist wichtig, dass man die Eigentümer mitnehme bezüglich Möglichkeiten. Grenzen folgen, dem energetischen Konzept. Dies sollte man also beauftragen und mit den Eigentümern diskutieren. Wenn es erforderlich sei, wolle er dies beantragen. Dann möchte er noch wissen, ob ein Bauen in Baugruppen möglich sei, zumindest zum Teil.

Stadtrat Ecker schlägt vor, in Schluttenbach ein kaltes Nahwärmenetz zu errichten und dies aktiv zu bewerben.

Stadtrat Obermann erinnert die Variante 2 an Planungen der sechziger und siebziger Jahre. Es seien schräge Gärten mit Stützmauern nötig. Kein Baugebiet sei klimaneutral. Man solle die Eigentümer selbst Fantasien entwickeln lassen.

Stadtrat Professor Dr. Ditzinger wird von den Forderungen schwummrig. Dies alles werde Geld kosten und es den Leuten schwerer machen, einen Kredit zu erhalten. Er warnt vor zu vielen Vorschriften.

Oberbürgermeister Arnold stellt klar, dass er über alles, worüber heute gesprochen worden sei, keine verbindliche Aussage machen könne. Man könne dies alles nur aufnehmen, aufarbeiten und wieder vorlegen. Er schlägt vor, den Tagesordnungspunkt ohne Beschluss abzuschließen, alles zu überarbeiten und erneut vorzulegen.

Stadtrat Becker merkt an, dass nur auf der Tagesordnung stehe, über das Konzept zu entscheiden, um in ein Verfahren einzusteigen. Alles heute Gesagte müsse dann im Verfahren behandelt werden.

Stadtrat Zähringer ist der Ansicht, dass es nicht so sei, dass ein höherer energetischer Standard alles teurer mache. Man möge daher die Häuser drehen, denn dann könne man mit weniger Aufwand mehr Energie sparen.

Stadtrat Hilner geht es nur darum, Möglichkeiten zu geben.

Stadtrat Schrieber findet es gut, dass der Oberbürgermeister gesagt habe, die Gedanken mitzunehmen. Er möchte noch einmal vorschlagen, ein energetisches Konzept erarbeiten zu lassen. Man müsse auch eine entsprechende Kommunikation mit den Betroffenen führen. Seine Frage zu den Baugruppen sei noch nicht beantwortet.

Herr Meyer-Buck erklärt, dass die Häuser im Osten für Baugruppen genutzt werden könnten mit einer gemeinsamen Tiefgarage. Mit den Eigentümern habe man noch nicht über Varianten die 2 oder 3 gesprochen.

Stadtrat Professor Dr. Ditzinger geht es um die Vermeidung knallharter Vorschriften im Bebauungsplan.

Stadträtin Becker-Binder findet die verschiedenen Anregungen von heute gut.

Oberbürgermeister Arnold fragt, ob irgend jemand heute einen Beschluss fassen möchte.

Dies ist nicht der Fall.

Johannes Arnold
Oberbürgermeister