

 Stadt Ettlingen Der Oberbürgermeister	Protokoll zu Vorlage 2025/032			
Aktenzeichen: Federführung:	621.410.319 Planungsamt			
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	29.01.2025	

Pr. Nr. 3

Gebietsentwicklung „Kernrain“ - Behandlung der Anregungen aus der informellen Bürgerbeteiligung, Beschluss des städtebaulichen Entwurfs und Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Beschluss des Vergabeverfahrens zur Beauftragung eines Entwicklungsträgers - Vorberatung Vorlage: 2025/032

Empfehlung: (Ja 16 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0)

1. Die Anregungen aus der informellen Bürgerbeteiligung zur Gebietsentwicklung „Kernrain“ unter Gliederungsziffer 2 der Vorlage werden gemäß Empfehlung der Verwaltung berücksichtigt.
2. Der städtebauliche Entwurf soll Grundlage der Gebietsentwicklung „Kernrain“ und insbesondere Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplanentwurf sein.
3. Für den im beigefügten Übersichtsplan vom 03.12.2024 dargestellten Geltungsbereich wird ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Vollverfahren aufgestellt.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 4-wöchigen Planauflage mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.
5. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Kernrain“.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren gemäß BauGB durchzuführen.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Beauftragung eines Entwicklungsträgers ein Vergabeverfahren im Wege einer öffentlichen Ausschreibung nach den Regeln der VOB/A durchzuführen.

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Beratungshistorie

Beteiligung des Ortschaftsrats

☒ ist erfolgt Datum der Sitzung: 23.01.2025
☐ nicht erforderlich

Gremium	Sitzung
Ortschaftsrat	24.06.2021
Ausschuss für Umwelt und Technik	30.06.2021
Gemeinderat	21.07.2021
Ortschaftsrat	12.10.2023
Ausschuss für Umwelt und Technik	25.10.2023

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.

- - -

Beschlussempfehlung

1. Die Anregungen aus der informellen Bürgerbeteiligung zur Gebietsentwicklung „Kernrain“ unter Gliederungsziffer 2 der Vorlage werden gemäß Empfehlung der Verwaltung berücksichtigt.
2. Der städtebauliche Entwurf soll Grundlage der Gebietsentwicklung „Kernrain“ und insbesondere Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplanentwurf sein.
3. Für den im beigefügten Übersichtsplan vom 03.12.2024 dargestellten Geltungsbereich wird ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Vollverfahren aufgestellt.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer 4-wöchigen Planauflage mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.
5. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Kernrain“.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren gemäß BauGB durchzuführen.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Beauftragung eines Entwicklungsträgers ein Vergabeverfahren im Wege einer öffentlichen Ausschreibung nach den Regeln der VOB/A durchzuführen.

Erläuterungstext

1. Ausgangslage

In der Sitzung am 25.10.2023 (R. Pr. Nr. 54) hat der Ausschuss für Umwelt und Technik der Fortschreibung der Rahmenplanung für die Gebietsentwicklung „Kernrain“ im Stadtteil Ettlingenweiler durch das Büro ASTOC als Grundlage für die weitere Planung zugestimmt und die Verwaltung mit der Durchführung einer vorgezogenen (informellen) Bürgerbeteiligung beauftragt. Diese fand am 27.02.2024 statt. Im Nachgang dazu hatte die Bürgerschaft zudem die Möglichkeit, Anregungen schriftlich vorzubringen. Die Hinweise und Anregungen die daraus hervorgingen wurden durch die Verwaltung aufbereitet, zu Themenblöcken zusammengefasst und inhaltlich geprüft. Die Anregungen sollen nun in einem erneuten Beratungszyklus von OR, AUT und abschließend dem Gemeinderat zur Abwägung – verbunden mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan – vorgelegt werden.

2. Anregungen aus der informellen Bürgerbeteiligung am 27.02.2024

Nachfolgend sind die aus Sicht der Verwaltung wesentliche Themen/Punkte der informellen Bürgerbeteiligung mit Planungsrelevanz dargestellt – mit einer entsprechenden Empfehlung der Verwaltung, ob die Planung angepasst werden sollte. Die Anregungen aus dem Bürgerdialog sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

a) Gebäudegröße/Gebäudetypologie

Tenor der Diskussion: Auch wenn ein schonender Umgang mit Grund und Boden als notwendig erachtet wird, wird die angestrebte Dichte und eine dreigeschossige Bebauung teilweise als zu hoch und nicht ortstypisch empfunden. Es gibt allerdings auch Stimmen, die sich für eine noch stärkere Verdichtung und auch für einzelne viergeschossige Gebäude vor dem Hintergrund der

Wirtschaftlichkeit und der gestiegenen Baukosten aussprechen, um überhaupt noch bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

Ein Hauptziel ist die Schaffung von Wohnraum. Anstelle einer seriellen Erweiterung des Siedlungsbereiches mit flächenintensiver zwei- oder eineinhalbgeschossiger Einfamilienhausbebauung strebt die Planung eine Mischung aus verschiedenen Wohntypologien und dabei insbesondere die Schaffung von flächensparenden Gebäudetypologien zur Deckung des Wohnungsbedarfs an. Zudem können durch die Mehrfamilienhäuser barrierefreie Wohnungen für Senioren angeboten werden, damit im Ort große Einfamilienhäuser wieder für Familien frei werden. Die Ergänzung der Nahversorgung, Angebote für seniorengerechtes Wohnen etc. sollen die soziale Infrastruktur Ettlingenweiers in diesem Segment stärken. In der historischen Ortslage sind hierzu nicht die erforderlichen Flächenpotenziale vorhanden.

Damit ein maßstabsgerechtes Einfügen in die vorhandene Bebauungsstruktur erreicht werden kann, setzt die Planung die im Norden anschließende Bestandsbebauung mit etwas größeren Gebäudehöhen fort. Dabei bleiben die Gebäudehöhen/-größen aus Sicht der Verwaltung moderat und mit der Umgebung städtebaulich verträglich. Im Spannungsfeld zwischen einer ortstypischen Bebauung und dem Anspruch, nennenswert neuen Wohnraum zu schaffen, stellt die aktuelle Planung deshalb einen guten Kompromiss dar. Das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung unter Berücksichtigung des Dichtemodells für den Nachbarschaftsverband Karlsruhe wird eingehalten. Gegenüber der allerersten Planung wurde die Bruttogrundfläche der Neubebauung bereits von 13.200 m² auf 9.350 m² reduziert. Die aktuelle Planung umfasst derzeit 27 Reihenhäuser, 2 Doppelhäuser und 7 Mehrfamilienhäuser. Damit können rd. 91 Wohneinheiten umgesetzt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, an der städtebaulichen Ausrichtung und insbesondere der Höhenentwicklung festzuhalten.

b) Abstand zur Bestandsbebauung

Tenor der Diskussion: Es gab Stimmen, die sich einen größeren Abstand zwischen der Neubebauung und der bestehenden Bebauung (zweite Reihe der Bebauung entlang der Graf-Eberstein-Straße) wünschen. Neben Einbußen der Privatheit der Gartenbereiche, wird vereinzelt auch eine zu starke Verschattung der bestehenden Gebäude befürchtet.

Die Planung sieht zur vorhandenen Bestandsbebauung der Graf-Eberstein-Straße einen Abstand von ca. 25 m vor, so dass aus Sicht der Verwaltung eine angemessene Distanz zum Bestandsgebiet gewahrt ist. Ein weiteres Abrücken hätte zwangsläufig den Verlust von Wohneinheiten zur Folge, da eine weitere Ausdehnung des Baugebietes Richtung Süden aus planungsrechtlichen und raumordnerischen Gründen nicht möglich ist. Zwar wird die Besonnung und Belichtung in Richtung Süden durch die Planung im Vergleich zur heutigen Situation (z.B. bei tiefstehender Sonne am 21. Dezember ab ca. 13.30 Uhr) teilweise eingeschränkt. Eine gewisse Verringerung des Lichteinfalls bzw. ein Verschattungseffekt als typische Folgen einer Bebauung ist aus Sicht der Verwaltung aber zumutbar. Ein ausreichender Lichteinfall – v.a. auch im Bereich der angrenzenden Süd-Gärten – bleibt trotz neuer Bebauung bestehen.

Die Verwaltung empfiehlt, an dem bisher geplanten Abstand zur Bestandsbebauung festzuhalten.

c) Tiefgarage/Stellplatzschlüssel

*Tenor der Diskussion: Es wird teilweise ein höherer Stellplatzschlüssel (1,5 Stellplätze/Wohneinheit) gewünscht, weil gerade aus Sicht der Anwohner*innen zu wenig Parkraum in der Graf-Eberstein-Straße vorhanden ist. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft wird ein Stellplatzschlüssel von 1,0 dagegen begrüßt und eher der Verzicht auf Tiefgaragen und eine ausschließlich oberirdische Parkierung gewünscht.*

Um einen höheren Stellplatzschlüssel abzubilden, müsste die Dichte der Bebauung und damit die Anzahl der Wohneinheiten reduziert werden, damit der zusätzliche Flächenbedarf abgebildet werden kann. Bei den Mehrfamilienhäusern, die in der vorliegenden Planung ihre Parkierung in der Tiefgarage abbilden, würde dies zu höheren Herstellungs- und damit auch zu höheren Wohnungskosten führen. Eine ausschließlich oberirdische Parkierung würde ebenfalls einen unverhältnismäßig hohen Flächenanteil im Gebiet einnehmen und hätte deutliche Wohnflächenverluste zur Folge. Um die Stellplätze ortsverträglich und flächensparend unterzubringen, wurde geprüft, wieviel Tiefgaragenfläche realistisch angeboten werden kann. Die Planung ergibt, dass in zwei Tiefgaragen etwa 68 Stellplätze unterirdisch verortet werden können. Zusätzlich können ca. 42 oberirdische Stellplätze umgesetzt werden. Insgesamt könnten somit ca. 110 Stellplätze für rd. 91 Wohneinheiten umgesetzt werden. Damit liegt das Parkraumangebot sogar über dem gem. LBO geforderten Verhältnis von 1 Stellplatz/Wohneinheit zuzüglich der üblicher Weise benötigten Besucherparkplätze in Höhe von 10 %.

Aus Sicht der Verwaltung und des Ortschaftsrates Ettlingenweiler, der sich am 26.07.2022 bereits in nichtöffentlicher Sitzung mit der Frage befasst hat, wird daher kein höherer (verpflichtender) Stellplatzschlüssel empfohlen, um den künftigen Bewohnern kostengünstiges Bauen und Spielraum bei der Gestaltung ihrer Mobilität zu ermöglichen.

d) Verkehrssituation in der Graf-Eberstein-Straße

Tenor der Diskussion: Es wird eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Graf-Eberstein-Straße befürchtet, die heute schon teilweise als zu stark belastet wahrgenommen wird. Vereinzelt wird der Anschluss des Neubaugebietes an die Römerstraße bzw. den Kreisverkehr vorgeschlagen; von anderen Stimmen im Gegenzug dieser aber auch explizit abgelehnt.

Durch das Neubaugebiet entstehen zwangsläufig zusätzliche Verkehre. Anhand der geplanten Zahl der Wohneinheiten und statistischen Belegungsdichten, kann das zukünftige Verkehrsaufkommen abgeschätzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass nach konservativer Abschätzung aus der Gebietsentwicklung 400 Fahrten am Tag entstehen. Dies bedeutet ca. 40 Fahrten in der täglichen Spitzenstunde, die aus dem Gebiet in die Ettlinger Straße ein- bzw. ausfahren. Hier verteilen sich die Verkehre Richtung Süden (Oberweiler/K3546) und Richtung Norden (Ortsmitte Ettlingenweiler). An der Einmündung der Graf-Eberstein-Straße verzweigt sich der Verkehrsstrom Richtung Ortsmitte erneut, sodass nur ein Teil der Gesamtverkehre die Graf-Eberstein-Straße tatsächlich durchfährt. Unter Berücksichtigung der Verteilung ergibt sich in den Spitzenstundenbelastungen für die Graf-Eberstein-Straße eine zusätzliche Verkehrsbelastung morgens von ca. 24 und abends von ca. 31 Kfz je Stunde. Zur Ermittlung der aktuellen Verkehrsbelastungen wurden Verkehrszählungen durchgeführt. Die Verkehrsbelastungen im Zuge der Graf-Eberstein-Straße lagen in der Spitzenstunde bei einer Größenordnung von ca. 90 Kfz/h. Die Graf-Eberstein-Straße entspricht damit hinsichtlich der Verkehrsbelastungen immer noch der Kategorie „Wohnweg“ (< 150 Kfz/h). Die Graf-Eberstein-Straße ist damit grundsätzlich leistungsfähig genug, um die zusätzlichen Verkehre problemlos aufzunehmen. Durch die Ordnung der Parkierung – wie auch aus der Bürgerschaft gefordert – könnten der Verkehrsfluss in der Graf-Eberstein-Straße verbessert werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die geplante Erschließung über die Ettlinger Straße beizubehalten.

e) Wegebeziehung zwischen Graf-Eberstein-Straße und dem neuen Gebiet

Tenor der Diskussion: Wie bei der Diskussion um den Abstand zwischen Altbestand und Neubebauung, werden Nachteile aus den Fuß- und Radwegverbindungen für das Bestandsgebiet befürchtet. So wird insbesondere die Gefahr gesehen, dass sich der Parkdruck durch die kurzen Wegeverbindungen in der Graf-Eberstein-Straße erhöht. Für den Weg entlang der Bestandsgrärten wird ein größerer Abstand gewünscht.

Eine gute Fuß- und Radwegeverbindung verbessert die Bedingungen für diese Verkehrsarten gerade im kleinräumigen Kontext und für Kinder und Jugendliche. Nach dem Prinzip der kurzen Wege kann so das Neubaugebiet besser in die direkte Umgebung eingebunden werden. Im Umkehrschluss verbessert sich damit auch die Zuwegung zu den neu zu schaffenden Grün- und Freiräumen für das Bestandsgebiet. Das Freiraumkonzept setzt auf die Aufrechterhaltung eines direkten Fuß- und Radwegangebotes in die gemeinschaftlichen Freiräume und zur Landschaft, um den Nachteil des mit der Bebauung der Freifläche entfallenden freien Blick zur Landschaft für die Bestandsbebauung zumindest ein Stück weit zu kompensieren. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich durch eine Wegeverbindung der Parkdruck in der Graf-Eberstein-Straße erhöht, da selbst die kürzeste Verbindung des nächstgelegenen Gebäudes zur Graf-Eberstein-Straße immer noch rund 100 m beträgt.

Ob die direkte Wegeverbindung zur Graf-Eberstein-Straße überhaupt umgesetzt werden kann, ist zudem fraglich, weil der/die heutige Eigentümer*in einer Nutzung bisher noch nicht zugestimmt hat. Die Frage wird im Zuge der Umlegung zu klären sein. Solange empfiehlt die Verwaltung an der bisherigen Wegekonzeption festzuhalten.

f) Weitere Themen

Neben den genannten Themen wurden weitere Anregungen zu Details genannt oder betrafen Themen, die nicht direkt (städtebaulich) planungsrelevant sind. Dies betrifft z.B. den Erhalt einzelner Bäume oder der generelle Wunsch nach einer verlässlichen und guten ÖPNV-Anbindung. Gerade letztere ist natürlich sehr wünschenswert, lässt sich über den Bebauungsplan aber nicht regeln. Die spezifischen Anregungen zu einzelnen Punkten werden im weiteren Verfahren mit fortschreitenden Detaillierungsgrad geprüft.

3. Bebauungsplanverfahren

Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung schaffen. Im Bereich des ehemaligen Ettkus-Areals an der Ettlinger Straße und dem bislang landwirtschaftlich genutzten westlichen Bereich bis zur L 607 am südlichen Ortsrand von Ettlingenweiler soll eine Wohnbebauung mit verschiedenen Gebäudearten/-typologien (Doppel-, Reihen- u. Mehrfamilienhäuser) unter Berücksichtigung der durch den Flächennutzungsplan (FNP) 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe vorgegebene Dichte gemäß dem beigefügten städtebaulichen Konzept festgesetzt werden. Die öffentlichen Räume (Straßen und Freibereiche) sollen eine gute Aufenthaltsqualität bieten und lebendige Nachbarschaften fördern. Die Ergänzung der Nahversorgung, Angebote für seniorengerechtes Wohnen, etc. sollen die soziale Infrastruktur Ettlingenweilers in diesem Segment stärken. In der historischen Ortslage sind hierzu nicht die erforderlichen Flächenpotenziale vorhanden. Die Erschließung des Plangebiets wird sich am Verlauf der bestehenden Höhenlinien orientieren, so dass eine der Topografie angepasste Bebauung möglich ist. Die Belange von Natur und Umwelt sollen durch eine entsprechende Grünordnung gesichert werden. Mit der Planung soll zudem den Bestandgrundstücken der Graf-Eberstein-Straße eine städtebaulich geregelte Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden.

Aufstellungsbeschluss

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat wird ein Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung, ggf. erforderliche Fachgutachten) erarbeitet. Das entsprechende Bebauungsplanverfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen muss im Regelverfahren durchgeführt werden, da das Bundesverwaltungsgericht im Juli 2023 entschieden hat, dass das vereinfachte Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB gegen Europarecht verstößt. Der nächste Verfahrensschritt wäre demnach die frühzeitige Beteiligung der Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange samt Einholung der fachlichen Stellungnahmen sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Durchführung einer Umweltprüfung (Erstellung eines formellen Umweltberichtes) erforderlich.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,0 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtslageplan vom 03.12.2024.

4. Umlegungsverfahren

Die Baulandentwicklung im Gebiet „Kernrain“ setzt neben der Entwicklung eines Bebauungsplanes auch die Durchführung eines Umlegungsverfahrens zur Grundstücksneuordnung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes voraus. Diese Grundstücksneuordnung soll im Zusammenwirken mit den Grundstückseigentümern im Bebauungsplangebiet auf Basis einer vertraglichen Vereinbarung nach § 11 BauGB erfolgen. Dazu soll ein Entwicklungsträger bzw. Erschließungsträger eingeschaltet werden, der die Koordination der weiteren Baulandentwicklung und die Durchführung der erforderlichen Erschließung und der Maßnahmen zum Eingriff-/Ausgleich übernimmt.

Vergabeverfahren

Die Gebietsentwicklung soll im Rahmen einer freiwillig vereinbarten amtlichen Umlegung, d.h. einer Kombination aus freiwilligem Grundstückstausch und hoheitlicher Grundstücksordnung erfolgen. Dieses Modell wird mittlerweile standardmäßig bei der Stadt Ettlingen angewandt. Für diese auch sog. konsensuale Baulandentwicklung, welche auf die Mitwirkungsbereitschaft aller Grundstückseigentümer des betreffenden Baugebiets angewiesen ist, wird mit einem Entwicklungs- bzw. Erschließungsträger ein städtebaulicher Vertrag (der Entwurf wird dem Gemeinderat zu gegebener Zeit vorgelegt) geschlossen. In diesem wird u.a. die Koordination und Veranlassung der Baulandumlegung sowie entsprechenden Erschließungsleistungen durch den Entwicklungsträger geregelt. Die Beauftragung des Entwicklungsträgers unterliegt dem Vergaberecht. Daher ist ein entsprechendes Vergabeverfahren durchzuführen. Bei dem mit dem Entwicklungsträger zu schließenden städtebaulichen Vertrag handelt es sich um einen gemischten Vertrag, in den nach dem wirtschaftlichen Schwerpunkt vor allem werkvertragliche Leistungen einbezogen sind. Die Leistungen des Entwicklungsträgers bestehen zwar zunächst aus der Dienstleistung, die Eigentümer im Plangebiet zur Mitwirkung an einer konsensual ablaufenden Baulandentwicklung aufzufordern und in der Projektsteuerung der Baulandentwicklung insgesamt. Den wirtschaftlichen Schwerpunkt der Leistung bilden jedoch die Baukosten für die durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen für leitungsgebundene Anlagen (Herstellung der Trinkwasser- und Entwässerungsleitungen), sowie die Erschließungsmaßnahmen für die Straßenbaumaßnahmen. Die Vergabe der zu beauftragenden Leistungen soll daher im Wege einer öffentlichen Ausschreibung nach den Regeln der VOB/A erfolgen. Das Vergabeverfahren wird auf den entsprechenden Foren/Plattformen veröffentlicht bzw. bekannt gegeben werden.

5. Beratung im Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat Ettlingenweiler wird in seiner öffentlichen Sitzung am 23.01.2025 diese Beschlussvorlage beraten. Über das Ergebnis wird im AUT mündlich berichtet.

6. Weiteres Vorgehen

Nach Zustimmung durch den Gemeinderat zum vorliegenden städtebaulichen Entwurf soll das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage dieses Konzeptes begonnen werden und die

Ausschreibung eines Entwicklungsträgers erfolgen, über den das kooperative Baulandverfahren, die Erschließung sowie weitere Planungen auf verschiedenen Ebenen (Energie, Mobilität, Städtebau, etc.) zu konkretisieren sind.

- - -

Anlagen

Anlage 1_Übersichtslageplan M 1-1500
Anlage 2_Luftbild auf Kataster M 1-1500
Anlage 3_Städtebauliche Studie
Anlage 4_Themen aus dem Bürgerdialog

Diskussion im Gremium

Oberbürgermeister Arnold verweist auf die Vorlage.

Herr Weber erläutert diese anhand einer PowerPoint Präsentation.

Stadtrat Obermann teilt mit, dass ihm die seniorengerechten Wohnungen besonders gefallen würden. Er weist darauf hin, dass bei dem Mehrfamilienhaus an der Ettlinger Straße seines Erachtens ein Dorfladen oder eine Praxismöglichkeit vorgesehen werden solle. Dafür wären vermutlich höhere Räume erforderlich. Stellplätze seien in der Tiefgarage ausreichend vorhanden. Zu klären wäre die PV-Pflicht für Reihen- und Doppelhäuser. Eine Wallbox am Haus benötige Platz. Es sei nicht erkennbar, wie das mit eingeplant worden sei. Jedenfalls wären die Stellplätze nicht so eingezeichnet, dass man das Bereitstellen könnte. Wichtig sei außerdem, wo Fahrräder abgestellt werden könnten. Er erkundigt sich, ob dezentrale oder zentrale Wärmeversorgung geplant sei. Wenn dezentral stelle sich die Frage, wo Wärmepumpen hinkämen. Retentionsflächen seien in der Mitte und im Westen des Baugebiets vorgesehen; ihm wäre es lieber nur im Westen zentral für das ganze Gebiet. Versickerungsmulden würden leider schnell zusetzen, was negative Konsequenzen habe. Außerdem solle man wegen möglichem Starkregen beachten, dass die TG-Zufahrten außerhalb der Gebäude liegen. Der Flurname sei eigentlich „Kernenrain“. Er verstehe nicht, warum dieser verkürzt wurde.

Oberbürgermeister Arnold findet die Anmerkungen viel zu detailliert. Es gehe derzeit noch nicht um die Bebauungsplanebene. Die Ideen würden mitgenommen, jedoch könne im Moment noch nicht alles beantwortet werden.

Stadtrat Schrieber sieht viel Positives am Konzept: den Dorfladen, das Fuß- und Radwegekonzept und das Seniorenwohnen in Mehrfamilienhaus. Nicht so gut finde er die zwei Tiefgaragen mit 28 und 40 Plätzen. Er erkundigt sich, wie die gemeinschaftlichen Fahrradabstellplätze geplant seien. Die Ausführungen zu Energie- und Wärmeversorgung mit Wallboxen etc. müsse noch vertieft werden. Tiefgaragen seien sehr teuer und nicht flexibel anpassbar im Rahmen der Mobilitätswende. Er schlägt daher vor, auf die kleinere Tiefgarage zu verzichten. Neben der großen Tiefgarage könnten stattdessen auf der Fläche, die als Retentionsfläche ausgewiesen sei, mehr oberirdische Parkplätze angeboten werden. Diese könnten später leichter in wieder in Grünfläche umgewandelt werden. Der Kostenvorteil wäre auch nicht unerheblich. Zudem sei die ÖPNV-Anbindung wichtig; der Verzicht auf PKW solle erleichtert werden.

Stadtrat Zähringer schließt sich seinen Vorrednern im Wesentlichen an. Schön seien die Wohnwege und die Gestaltung mit den Fahrradboxen und Bäumen. Dadurch entstünden wertvolle „halbprivate“

Flächen für das soziale Miteinander. Er wünsche sich, dass diese in den weiteren Planungen so beibehalten werden.

Stadtrat Hilner ist grundsätzlich einverstanden. Er schlägt vor, bei der kleinen Fläche, dem „Rondell“ in der Mitte, mehr Stellplätze unterzubringen statt der Bäume.

Stadtrat Dr. Armbruster merkt an, dass die aktuelle Bevölkerungszahl geringer sei, als erwartet, und zudem rückläufig. Eine Zunahme der Bevölkerung sei nicht zu erwarten. Der Wohnbedarf ändere sich. Er stellt in Frage, ob die Baudichte und die Zahl der Wohneinheiten weiterhin am wichtigsten sein sollten oder ob nicht mehr Wert auf Ästhetik gelegt werden sollte. Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern würden nicht zur Umgebung passen.

Stadtrat Kunz bittet darum zu berücksichtigen, dass die Schnellstraße am Rande schalltechnisch stark auf das Gebiet einwirke.

Herr Meyer-Buck erklärt, dass alle notwendigen Gutachten inkl. Lärmschutz im des weiteren Verfahren noch kommen werden. Die Zweifel an der Bevölkerungsentwicklung teile er nicht. Wo kein Wohnraum sei, könne man nicht hinziehen.

Oberbürgermeister Arnold stellt klar, dass es sich beim Zensus nur um eine Stichtagsbetrachtung handelt. Daraus könne keine Tendenz abgelesen werden.

Herr Meyer-Buck erläutert, dass die Retentionsflächen dann exakt dimensioniert werden, wenn klar ist, welche Flächen wie versiegelt werden. Die, die vorsichtshalber schon eingeplant wurden, könnten bei Bedarf anders verwendet werden. Den zentralen Platz wolle man gerne so weiterführen anstatt mehr Parkplätze zu schaffen. Hohe Gebäude seien nicht per se bedrohlich, über die Ausgestaltungen würden dann die Bauherrinnen und Bauherren entscheiden. Bei allen Neubaugebieten werde eine gemeinschaftliche Wärmeversorgung geprüft. PV-Pflicht bestehe. Sowohl Dachbegrünung als auch PV seien nebeneinander vorgesehen. Damit der eigene PV-Strom zum Parkplatz komme würden vorsorglich Leerrohre verlegt, die ggf. genutzt werden können. Es werde auch versucht eine Lademöglichkeit im öffentlichen Raum anzubieten.

Stadtrat Zähringer fragt ob sich eine Bauverpflichtung durchsetzen lasse, obwohl das Gebiet in der Hand eines einzigen Eigentümers sei.

Oberbürgermeister Arnold antwortet, dass man dies unabhängig davon tun könne. Der Eigentümer wünsche sich eher eine höhere Dichte. Bei geringerer Dichte wären zudem die Kosten für die Nutzer höher, was sich nicht mehr viele leisten könnten.

Stadtrat Hilner stellt klar, dass er nicht den Quartiersplatz, sondern die Stelle gemeint habe, wo jetzt schon Parkplätze eingezeichnet sind.

Stadtrat Matzka ist der Ansicht, dass es unbedingt eine Bauverpflichtung geben müsse. Oberbürgermeister Arnold sieht dies auch so.

Ohne weitere Aussprache wird die vorstehende Beschlussempfehlung mehrheitlich bei einer Gegenstimme ohne Enthaltungen gefasst.

gez.
Johannes Arnold
Oberbürgermeister