ö f f e n t l i c h e

N i e d e r s c h r i f t Nr. TA/008/20

über die Sitzung des Technischen Ausschusses der Stadt Emmendingen am Dienstag, dem 13.10.2020 im Sitzungssaal des Rathauses

Beginn: 19:05 Uhr Ende: 20:55 Uhr

Tagesordnung:		**Drucksache**
1	Fragen von Einwohner_innen	
2	Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses Nr. TA/007/20 der Stadt Emmendingen am 22.09.2020	
3	Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport in Emmendingen-Mundingen, Otto-Raupp-Straße 32, Flst.-Nr.: 3733 u. 3733/1	0335/20
4	Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Emmendingen - Windenreute, Im Rossschweif; Flst.-Nr. 832/2.	0317/20
5	Aufstellung des Bebauungsplanes "Bleiche I" und der örtlichen Bauvorschriften auf der Gemarkung Emmendingen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB 1. Behandlung der im Rahmen der Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen 2. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO jeweils i.V.m. § 4 GemO	0329/20
6	Bautenstandsbericht	
7	Bekanntgaben der Verwaltung	
8	Fragen von Einwohner_innen	
9	Anfragen der Ausschussmitglieder an die Verwaltung	

Anwesenheit:

Der Vorsitzende
Herr Stefan Schlatterer

Die Stadträte
Herr Markus Böcherer
Herr Manfred Dages
Herr Thomas Fechner
Frau Ute Haarer-Jenne
Frau Katja Müller-Bütow
Herr Joachim Saar
Herr Christian Schuldt
Herr Heinz Sillmann
Frau Mona Speth
Herr Wilhelm Volz
Frau Dr. Susanne Wienecke
Herr Alexander Zahn

Der Schriftführer
Julian Finkbeiner

Die Ortsvorsteher
Frau Carola Euhus
Herr Karl Kuhn
Herr Rainer Lupberger
Herr Felix Schöchlin

Die Fachbereichsleiter
Herr Alexander Kopp

Die städtischen Fachvertreter
Herr Karl-Josef Schmitz
Frau Birgit Tritschler

Abwesend waren:

Die Fachbereichsleiter
Herr Rüdiger Kretschmer entschuldigt / krankheitsbedingt

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass die Tagesordnung dem Technischer Ausschuss form- und fristgerecht zugegangen und das Gremium beschlussfähig ist.

- TOP 1 - Fragen von Einwohner_innen

Eine Anwohnerin aus der Bleiche möchte wissen, ob die Bebauung des Spielplatzes Dahlienweg nun endgültig vom Tisch ist? Herr Schmitz antwortet daraufhin, dass die Bebauung des Spielplatzes heute nicht Bestandteil der Debatte ist und die Verwaltung auch nicht beabsichtigt den Spielplatz zu bebauen. Herr Oberbürgermeister Schlatterer ergänzt, dass Bebauungspläne natürlich durch den Gemeinderat geändert werden können – sowohl inhaltlich als auch der Geltungsbereich. Deshalb kann es auch nicht für die Ewigkeit ausgeschlossen werden. Aus Sicht des Oberbürgermeisters ist die Bebauung, wie bereits öfters erwähnt, an dieser Stelle jedoch vom Tisch.

Eine weitere Anwohnerin hat mehrere Anregungen und Fragen zum TOP 5. Zum einen sollten die Stellplätze auf zwei Autos pro Haushalt erhöht werden, da lediglich ein Stellplatz nicht mehr zeitgemäß ist. Daneben stellt sich ihr die Frage ob auf dem Gebiet Altlasten (Asbest) vorhanden sind und eine Unterkellerung vorgesehen ist. Abschließend stellt sich ihr die rechtliche Frage, ob sie einen Zugang in den rückwärtigen Bereich gestatten muss?
Herr Schmitz teilt mit, dass der Stellplatzschüssel von einem Stellplatz je Wohneinheit angemessen ist. Hierfür spricht, dass das man zum einen nachverdichten und zum anderen mit Flächen schonend umgehen möchte. Außerdem muss keinen Zugang in den rückwärtigen Bereich gewährt werden. Da es nicht nötig ist hat hier auch niemand einen Rechtsanspruch darauf. Auf dem Grundstück selbst sind keine Altlasten vorhanden.

- TOP 2 - Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses Nr. TA/007/20 der Stadt Emmendingen am 22.09.2020

Gegen die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses Nr. TA/007/20 der Stadt Emmendingen am 22.09.2020 und werden keine Einwendungen erhoben, infolgedessen gelten sie als genehmigt.

- TOP 3 - **Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport in Emmendingen-Mundingen, Otto-Raupp-Straße 32, Flst.-Nr.: 3733 u. 3733/1** **0335/20**

Herr Schmitz stellt den Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses in Mundingen, Otto-Raupp-Straße 32 vor.

Der Ortschaftsrat Mundingen wurde entsprechend informiert. Hierbei war lediglich die Traufhöhe Thema der Diskussion. Der Ortschaftsrat wünscht sich außerdem, dass vorangegangene Befreiungen aus dem Bebauungsplan zukünftig aus der Vorlage ersichtlich sind.

Beschlussvorschlag:

Über den Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport in Emmendingen-Mundingen, Otto-Raupp-Straße 32, Flst.-Nr.: 3733 u. 3733/1, wird informiert.

- TOP 4 - Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Emmendingen - Windenreute, Im Rossschweif; Flst.-Nr. 832/2. 0317/20

Herr Schmitz stellt den Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Windenreute, Im Rossschweif, vor.

SR Volz frägt nach, ob das Grundstück den Wannenbach tangiert? Laut Herr Thoma tangiert der Wannenbach das Grundstück nicht. Aus Sicht des Hochwasserschutzes ist es angedacht, dort eventuell einen Bypass zu legen.

Aus dem Ortschaftsrat war die Entwässerung Thema der Diskussion. Des Weiteren folgt eine weitere Beratung in der Sitzung des Ortschaftsrates am 09.11.2020.

Beschlussvorschlag:

Über den Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Emmendingen – Windenreute, Im Rossschweif; Flst.-Nr. 832/2 wird informiert.

- TOP 5 - Aufstellung des Bebauungsplanes "Bleiche I" und der örtlichen Bauvorschriften auf der Gemarkung Emmendingen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB 0329/20
1. Behandlung der im Rahmen der Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO jeweils i.V.m. § 4 GemO

Herr Schmitz stellt den Sachverhalt zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bleiche I“ vor. Insbesondere geht er dabei auf die Anregungen der Bürgerschaft sowie der Träger öffentlicher Belange ein.

Frau Haarer-Jenne möchte wissen, ob der Bauherr zum Zeitpunkt des Erlasses des Bebauungsplans bauen darf oder muss hierzu eine Veränderungssperre erlassen werden? Des Weiteren stellt sich ihr die Frage, wo letztlich die Stellplätze hinkommen sollen und ob der Bau hinsichtlich des Wasserschutzgebietes abgedichtet wird?
Die Aufstellung eines Bebauungsplans nimmt laut Herr Schmitz deutlich Zeit in Anspruch. Damit während dieser Zeit nichts Falsches passiert und Bauanträge eingereicht werden, gibt es das Sicherungsinstrument der Veränderungssperre. Die Veränderungssperre läuft mit Inkrafttreten des Bebauungsplans aus. Ab diesem Zeitpunkt ist klar geregelt wo gebaut werden darf. Die Stellplätze sind im vorderen Bereich der Grundstücke angedacht. Hierbei plant die Verwaltung aktuell mit Doppelparker. Herr Schmitz erläutert, dass es sich hinsichtlich des Wasserschutzgebiets um eine Regelung auf dem Papier handelt, die bestimmt, das bestimmte Handlungen wie die Lagerung von wassergefährdenden Stoffe, zu unterlassen sind. Mit dem Bau selbst hat diese Regelung allerdings nichts zu tun.

Die Stadträte Fechner und Saar kategorisieren das Vorhaben als typischen Fall der gewünschten Nachverdichtung. Ein Vorhaben nach §34 BauGB würde an dieser Stelle zu einem deutlich anderen Ergebnis führen, das sich hier keiner wünscht. Jedoch ist auch aus deren Sicht die geplante Stellplatzzuweisung von einem Stellplatz nicht mehr realitätsnah, auch wenn dies so von der LBO vorgesehen ist.

Frau Speth hat Rückfragen zu den rechtlichen Rahmenbedingungen. Nach § 34 BauGB wäre es möglich gewesen, deutlich größer zu bauen. Im vorderen Bereich gab es eine Bauvoranfrage. Weswegen kann der Gemeinderat nicht diskutieren, ob der rückwärtige Bereich bebaut werden soll? Herr Schmitz stellt klar, dass der Gemeinderat seine städtebaulichen Zielvorgaben definieren kann. Es wäre auf diesem Baufeld sicherlich mehr oder weniger möglich gewesen. Die Entscheidung ist daher geschuldet, dass hier eine absolut untypische Grundstückssituation vorliegt und es sich um ein eigenes Grundstück handelt. Diese Bauflucht im vorderen Bereich soll aus Sicht der Verwaltung, städtebaulich nicht bebaut werden. Es stellt sich Frau Speth weiterhin die Frage, wie der Handlungsspielraum des Gemeinderates aussieht und an welcher Stelle Entscheidungen rechtlich angreifbar wären? Außerdem: Weswegen wären Entscheidungen im rückwärtigen Bereich als schwerwiegender anzusehen als im vorderen Bereich, sollte der Gemeinderat zum Entschluss kommen, dass

es im hinteren Bereich städtebaulich keinen Sinn macht? Oberbürgermeister Schlatterer versucht die komplexe rechtliche Situation aufzuklären. Im Grunde müsse man so tun als gäbe das Verfahren nicht. Dadurch stellt sich die Frage, ob es im rückwärtigen Bereich Baurecht gibt? Nach der rechtlichen Prüfung der Verwaltung besteht Baurecht. Für den vorderen Bereich wiederum gibt es kein Baurecht. Daraus resultiert die Entscheidung. Der Bauherr könnte dies theoretisch anfechten, sollte er zum Entschluss kommen, dass auch im vorderen Bereich Baurecht besteht. Frau Speth möchte wissen, ob der Bauherr rückwirkend einklagen kann, dass nach § 34 BauGB Baurecht bestanden hätte? Herr Schmitz erläutert, dass ein Bebauungsplan eine Norm ist. Gegen diese Norm kann durch Normenkontrollklage beim VGH Mannheim geklagt werden. Folgt das Gericht dieser Klage nicht, so gilt der Bebauungsplan weiterhin. Andernfalls wäre der Bebauungsplan nichtig.

Herr Schuldt spricht die aus seiner Sicht erheblich eingeschränkte Durchlüftung an. Worin liegt die unterschiedlich starke Gewichtung zwischen Nachverdichtung und Durchlüftung sowie Klimaschutz? Außerdem äußert Herr Schuldt rechtliche Bedenken, dass dem Bauherrn hier der rote Teppich ausgerollt wird, da die Bürger weniger Rechte bei Beschluss des Bebauungsplans haben als nach § 34 BauGB. Oberbürgermeister Schlatterer widerspricht dem zuletzt angesprochenen Punkt von Herrn Schuldt vehement. Das Verfahren des Bebauungsplans wurde gewählt, damit die Anlieger überhaupt erst miteinbezogen werden können. Nach § 34 wären die Anlieger nicht ins Verfahren miteinbezogen. Demnach könnten auch keine Stellungnahmen abgegeben werden. Den Anliegern wurde dadurch mehr Recht eingeräumt als sie nach § 34 gehabt hätten. Die Aussage, dass dem Investor hier der rote Teppich ausgerollt wird, sei dreist, da man genau das Gegenteil tut. Zum Thema Klimaschutz äußerst sich Herr Schmitz. Das geplante Baugebiet Elzmättle wurde bei der Analyse miteinbezogen. Die Auswirkungen sind jedoch überschaubar. Letztendlich müsse man zwischen Klima und Nachverdichtung abwägen.

Frau Dr. Wienecke zeigt sich beeindruckt, dass bei den Rückmeldungen der Anlieger der Artenschutz im Vordergrund steht. Frau Dr. Wienecke kritisiert die Planungen der Verwaltung hinsichtlich der Durchlüftung, des Artenschutzes der Fledermäuse, der angedachten Stellplätze als Doppelparker und zur generell beabsichtigten Planung und Ausarbeitung der Vorlage.

Aus Sicht von Frau Euhus ist es richtig, hier zwischen Nachverdichtung und Klimaschutz abzuwägen. Die vorliegende Planung der Verwaltung sei richtig um die Anlieger miteinzubeziehen und ein rechtskräftiges Verfahren durchzuführen.

Herr Zahn möchte wissen, was für Dimensionen ein Bau nach § 34 BauGB annehmen könnte? Außerdem fehlen Herrn Zahn die Stellplätze auf den Zeichnungen. Herr Schmitz antwortetet daraufhin, dass lediglich Regionen für die Stellplätze festgelegt sind. Wohin diese kommen, sind dem Eigentümer überlassen. Welche Dimensionen nach § 34 BauGB möglich gewesen wären, wurde zu Beginn des Verfahrens gezeigt. Denkbar sind hundert verschiedene Formen und Ausmaße.

Frau Müller–Bütow stellt die Frage, auf welches Mindestmaß man im Bebauungsplan runter gehen könnte oder spielt hier die materielle Rechtsmäßigkeit beim VGH eine Rolle? Herr Schmitz stellt klar, dass es einen weiten Spielraum, unter anderem bei den Geschossen, gibt. Es sei denn man kommt in einen Bereich der bösartig und vorsätzlich ist.

Nach Herr Saar hat sich die Diskussion der vergangenen Viertelstunde so angehört, als hätte Emmendingen keine Wohnungsnot. Es wurde im Gremium klar beschlossen, dass bevor man in die Fläche geht, nachverdichtet. Jetzt wurde eine Verfahren gewählt um die Bürgerschaft miteinzubeziehen und der Wohnungsnot in Emmendingen entgegenzuwirken. Aus diesem Grund versteht Herr Saar die ausführlichen Diskussionen zu diesem Zeitpunkt nicht.

Beschlussvorschlag:
Der Stadtrat beschließt:

Nach ausführlicher Prüfung und Abwägung der gem. § 3 Abs.2 BauGB im Rahmen der Auslegung vorgebrachten Anregungen bzw. Stellungnahmen und Beschlussfassung laut beiliegender Anlage werden der vorliegende Bebauungsplan „Bleiche I“ nach § 10 BauGB in der Fassung vom 23.09.2020 im beschleunigten Verfahren (§13a BauGB) und die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO jeweils i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

SB	Ja	Nein	Eh
13	9	4	0

- TOP 6 - Bautenstandsbericht

Herr Schmitz stellt den aktuellen Bautenstandsbericht vor:

- WC am Bergfriedhof: Die Bauarbeiten haben begonnen und der Rohbau steht bereits. Fertigstellung ist bis zum Ende des Jahres geplant.
- Milchhofstraße / Ecke Dahlienweg: Der Kreisverkehr ist soweit fertig. Die Baustellen ziehen Stück für Stück weiter.
- Kindergarten Fritz-Boehle-Schule: Der Spatenstich hat am 7.10. stattgefunden, wo das Projekt auch nochmals vom Architekten Herr Fuchs vorgestellt wurde. Die Übergangscontainer wurden bereits aufgestellt.

- TOP 7 - Bekanntgaben der Verwaltung

Seitens der Verwaltung gibt es keine öffentlichen Bekanntgaben.

- TOP 8 - Fragen von Einwohner_innen

Eine Anwohnerin aus der Wiesenstraße bedankt sich für die ausführliche Diskussion im Gremium. Sie erläutert nochmals kurz das Prozedere, das den Bebauungsplan in Gang gebracht hat. Sie betont außerdem, dass das Bauamt dagegen war, hier zu bauen. Sie plädiert nochmals an das Gremium, sich vor der Stadtratssitzung mit den Belangen und Anregungen auseinanderzusetzen.

- TOP 9 - Anfragen der Ausschussmitglieder an die Verwaltung

Frau Dr. Wienecke frägt nach einer finalen Entscheidung zur Eisbahn auf dem Marktplatz? Die Fraktion der Grünen hat hierzu einen Fraktionsantrag vorbereitet, der die generelle Überprüfung der Eisbahn hinsichtlich der Klimaschutzziele vorsieht. Dieser übergibt Frau Dr. Wienecke an Herrn Oberbürgermeister Schlatterer.
Herr Schlatterer teilt dem Gremium mit, dass man sich aktuell noch im Meinungsbildungsprozess befindet. Aus Sicht der Verwaltung ist es nicht denkbar, einen Weihnachtsmarkt mit Eisbahn und Alkoholausschank durchzuführen. Es ist jedoch geplant, einigen Standbetreibern den Verkauf von Artikeln zu ermöglichen – gegebenenfalls deutlich entzerrt. Das Thema der Eisbahn ist noch nicht geklärt. Hier müsse geklärt werden, wie die Eisbahn genutzt werden könnte, wenn sie dann stünde. Die ökologische Sichtweise zur Eisbahn hat sich gegenüber dem letzten Jahr jedoch nicht verändert.
Die Verwaltung wird versuchen den „Großen Weihnachtsmarkt“ in der Lammstraße, der vor allem durch den gemeinnützigen Aspekt geprägt ist, durchzuführen.

Herr Fechner möchte wissen wann der Fraktionsantrag vom Gremium behandelt wird?
Oberbürgermeister Schlatterer antwortet, dass der Antrag formal gesehen zu spät kommt, da der Weihnachtsmarkt mit Eisbahn zum Zeitpunkt der Behandlung des Antrages bereits begonnen hätte. Nach der Gemeindeordnung muss der Antrag spätestens in der übernächsten Sitzung behandelt werden.

Frau Dr. Wienecke wurde von Bürger_innen angesprochen, wie die Belüftung von Klassenzimmern im Winter aussehen soll. Es gäbe wohl Lüftungsgeräte mit Wärmetauscher. Welche Möglichkeiten sind seitens der Stadt als Schulträger angedacht?
Laut Herrn Oberbürgermeister Schlatterer sind die Schulen für die Aufstellung von Hygienekonzepten verantwortlich. Was hierzu geplant ist, kann derzeit nicht gesagt werden. Er könne sich jedoch nicht vorstellen alle Klassenzimmer mit solchen Geräten auszustatten.

Frau Speth bittet im Namen aller Fraktionen, in den Entscheidungsprozess zum Thema Weihnachtsmarkt und Eisbahn miteinbezogen zu werden.

Der Vorsitzende schließt die öffentliche Sitzung um 20:55 Uhr.

Schriftführer:

_____

Datum Julian Finkbeiner

Der Vorsitzende:

_____

Datum Stefan Schlatterer

Die Mitglieder:

_____

Datum Unterschrift

_____

Datum Unterschrift