

**Bebauungsplan "Langenacker" im Stadtteil Schluttenbach
- Entscheidung über die Aufhebung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
- Einleitungsbeschluss und Entscheidung über die Durchführung der Offenlage**

Beschluss: (20:15 Stimmen, 3 Enthaltungen, Befangenheit Stadträtin Dr. Langguth)

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Langenacker“, rechtskräftig seit dem 02.09.1977, wird abgelehnt.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Der Bebauungsplan „Langenacker“ war 1972 von der seinerzeit noch selbständigen Gemeinde Schluttenbach aufgestellt worden. Das Änderungsverfahren zur Aufstellung der heute gültigen Fassung hat dann die Stadt Ettlingen durchgeführt. Dieser Plan wurde unter Nr. 13-24/0221/6 am 09.08.1977 vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt und am 02.09.1977 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ettlingen rechtskräftig.

Schon wenige Jahre später wurden Mängel und Verbesserungsmöglichkeiten erkannt und eine Bebauungsplanänderung durchgeführt. Dieser Plan mit teilweise veränderten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und einer komplett neuen Darstellung auf Basis der Planzeichenverordnung wurde aber aus heute nicht mehr bekannten Gründen nicht zu Ende geführt. Deshalb wurde der oben genannte Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 bis heute weiter angewendet. In der Folge wurden sehr häufig Baugenehmigungen mit Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen erteilt, um zum Beispiel die gleiche Bebauung zuzulassen wie Umfeld schon vorhanden. Das „Einfügen“ analog § 34 BauGB wurde also immer mehr zum Hilfskriterium.

Das fast 16 ha große Plangebiet „Langenacker“ besteht heute aus ca. 170 Baugrundstücken. Derzeit gibt es dort nur noch zehn so genannte „Baulücken“, die nicht mit Wohnhäusern bebaut sind. Drei davon sollen nach den Angaben der Eigentümer zudem noch längerfristig als Grünanlage oder Garten genutzt werden. Die Bebauung des Plangebietes kann also bis auf die genannten Ausnahmen als weitgehend abgeschlossen bezeichnet werden.

Der über drei Jahrzehnte alte Bebauungsplan „Langenacker“ entspricht in einigen Teilbereichen nicht mehr heutigen städtebaulichen Standards: Kein sparsamer Umgang mit Bauland, teilweise ungünstige Platzierung der Baufenster oder Teilflächen ohne Baufensterausweisung. Die niedrigen Traufhöhen-Festsetzungen über Gelände, trotz Hanglage, erfordern regelmäßige Befreiungen. Es gibt keine grünordnerischen Erhaltungs- oder Pflanzgebote im heute üblichen Rahmen.

Darüber hinaus sind einige formale Kriterien in Teilbereichen fraglich: In Einzelfällen unklare oder fehlende Zuordnung der Planzeichen und unvollständige Vermaßung der Baugrenzen. Zudem gab es widersprüchliche Regelungen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Aus den oben genannten Gründen ist die Verwaltung der Auffassung, dass es die beste Lösung ist, den Bebauungsplan „Langenacker“ aufzuheben. Das Gebiet „Langenacker“ wird

rechtlich zum „nicht überplanten Innenbereich“. Künftige Neubauten in den verbliebenen Baulücken oder Ersatzbauten und bauliche Erweiterungen bleiben möglich, somit aber künftig nach § 34 BauGB beurteilt. Das heißt, sie müssen sich „ins Umfeld einfügen“. Die sich möglicherweise langfristig ergebende bauliche Verdichtung ist dadurch nur sehr maßvoll möglich und wird den Charakter des Baugebietes nicht verändern.

Es wurde überprüft, dass speziell bei den derzeit noch unbebauten Grundstücken durch den Übergang von § 30 BauGB in § 34 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ also Gebäudegrundfläche/Höhenentwicklung) keine Nachteile entstehen. Es gibt aber auch zumindest ein Grundstück im Plangebiet, dem hinsichtlich der Bebaubarkeit Vorteile entstehen. Im Baulückenkataster ist es nicht aufgeführt, weil dort im Bebauungsplan kein Baufenster ausgewiesen wurde. Nach § 34 BauGB wäre dann ein sich ins Umfeld einfügendes Wohnhaus zulässig (=Schönblick 16). Ein entsprechender Bauantrag wurde bisher wegen des fehlenden Baufensters nicht genehmigt.

Den Eigentümern der oben genannten zehn unbebauten Grundstücke wurde bereits mitgeteilt, dass eine Bebauungsplanaufhebung vorgesehen ist und dass mit dieser Änderung der planungsrechtlichen Grundlage keine Verringerung der Bebauungsplanmöglichkeit ihrer Grundstücke verbunden ist. Es gab keine negativen Rückmeldungen, aber im Rahmen der zum Verfahren gehörenden Öffentlichkeitsbeteiligung haben auch diese Betroffenen ohnehin noch Gelegenheit, Stellungnahmen abzugeben.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Langenacker“ und die sich daraus ergebende künftige Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB sind auch keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Speziell bei den grünordnerischen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kann es keine Verschlechterung geben, da es im aufzuhebenden Bebauungsplan außer der Textfestsetzung, dass „... im Vorgartenbereich nur Rasenflächen oder Gehölzpflanzungen...“ zulässig sind, keine weiteren grünordnerischen Festsetzungen gibt. Das Gebiet ist heute „freiwillig“ so gut durchgrünt - in diese „Freiwilligkeit“ wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht eingegriffen.

Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, die Beteiligung der Öffentlichkeit soll aber im Rahmen einer einmonatigen Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgen.

Das vereinfachte Verfahren ist möglich, weil die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. Die Art der Nutzung „Wohngebiet“ (WR bzw. WA) bleibt faktisch erhalten und auch der städtebauliche Charakter des Gebietes verändert sich nicht. Die über den Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen hinausgehenden Lückenbebauungen auf wenigen Einzelgrundstücken innerhalb des fast 16 ha großen Geltungsbereiches stellen lediglich eine sinnvolle und sich gut einfügende Ergänzung dar. Dies entspricht den generellen Zielen des Gemeinderats.

Der Ortschaftsrat hat den Sachverhalt am 15.03.2007 in öffentlicher Sitzung beraten und die Einleitung eines Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Langenacker“ einstimmig abgelehnt. Der Ortsvorsteher und zwei weitere Ortschaftsräte haben wegen Befangenheit (Grundstückseigentümer im Plangebiet) nicht an der Beratung und Beschlussfassung teilgenommen. Die Ablehnung wird begründet mit der Befürchtung, dass langfristig durch viele Einzelfälle von Lückenschließungen, Erweiterungsbauten oder größeren Ersatzbauten eine zusätzliche Verdichtung entsteht, die auch dazu führen kann, dass die „Lindenquelle“ versiegt und das Naturdenkmal „Linde“ großen Schaden nimmt oder sogar stirbt.

Auf den meisten Grundstücken sind die von den Ortschaftsräten befürchteten Verdichtungen derzeit nach Bebauungsplan bereits regelmäßig zulässig. Die Negativbeispiele vorhandener dicht bebauter Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind genehmigt und auf der Grundlage des Bebauungsplanes entstanden. Den noch nicht bebauten Grundstücken kann die

Bebauung nicht verweigert werden. Alle weiteren maßvollen baulichen Erweiterungen sind städtebaulich vertretbar und gewollt. Der Wechsel nach § 34 BauGB folgt dem im Gemeinderat formulierten Grundgedanken einer maßvollen „innerörtlichen Verdichtung“ und einer geringeren Regelungsdichte.

Die inhaltliche Erörterung und die Auseinandersetzung mit evtl. noch unbekanntem Sachverhalten soll im Aufhebungsverfahren erfolgen. Vor dem Aufhebungsbeschluss hat dann der Gemeinderat alle während der Offenlage und Behördenbeteiligung vorgetragene Bedenken und Anregungen abzuwägen.

Auf den als Anlage beigefügten Plänen sind der Geltungsbereich und die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Langenacker“, die Baulückenübersicht und die Bebauungs- bzw. Durchgründungsdichte dargestellt bzw. erkennbar. Die Baulücken sind überwiegend privat. In der beigefügten Begründung sind die oben genannten Sachverhalte zusammengefasst.

Folgende Anlagen sind beigefügt:

Für alle Mitglieder des Gemeinderats:

- Übersichtsplan
- Begründung der Aufhebung
- Anbauvorschriften/Begründung/Satzung

Für die Fraktionen/Gruppen:

- Bebauungsplan „Langenacker“
- Baulücken/Bebauungsdichte
- Luftbild/Flurkarte

- - -

Eine Vorberatung der Angelegenheit fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 13.06.2007 statt. Der Ausschuss hat die Einleitung eines Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans „Langenacker“ mehrheitlich abgelehnt. Unter Verweis auf die in der Vorlage zur o. g. Sitzung formulierten Gründe, schlägt die Verwaltung allerdings weiterhin die Aufhebung des Bebauungsplans vor.

- - -

Stadtrat Heiser erläutert, dass der Bebauungsplan Langenacker nunmehr seit 30 Jahren bestehe und daraus ein Baugebiet mit hoher Bauqualität entstanden sei. Er fügt hinzu, dass er den Beschluss des Ortschaftsrates unterstütze, den bestehenden Bebauungsplan nicht aufzuheben. Seiner Meinung nach hätten die Leute, die in diesem Gebiet wohnen, einen Anspruch darauf, dass die bisherigen Vorgaben weiter bestehen. Er spricht sich ausdrücklich gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes aus, da dieser weiterhin Bestand haben soll.

Stadträtin Kölper vertritt die Auffassung, dass jetzt ungerechte Vorgaben bestehen würden. Ihrer Meinung nach sollten erwachsene Kinder die Möglichkeit haben, nahe ihrer Eltern zu bauen, damit deren Versorgung gewährleistet ist. Da sie unterschiedliche Meinungen und Reaktionen aus Schluttenbach mitbekommen habe, wollte sie in der heutigen Sitzung den Ortsvorsteher bitten, hierzu Stellung zu nehmen. Sie ergänzt, dass Sie feststellen müsse, dass Prof. Dr. Schweizer heute nicht anwesend ist. Sie würde interessieren, wann der Ortschaftsrat zur heutigen Vorlage Beschluss gefasst habe und wie das Stimmenverhältnis dort gewesen sei. Des Weiteren habe sie gehört, dass ein Großteil der Ortschaftsräte befangen gewesen wäre. Weiterhin wolle sie vom Ortsvorsteher hören, ob die Meinung des Ortschaftsrates wirklich hier wiedergegeben werde.

Da der Ortsvorsteher nicht anwesend ist, beantragt sie die Vertagung des Tagesordnungspunktes.

Stadtrat Lorch schließt sich der Empfehlung des Ausschusses für Umwelt und Technik an, da der Bebauungsplan seit Jahren sein Soll erfülle. Er spricht sich ausdrücklich gegen die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes aus.

Stadtrat Siess verdeutlicht, dass er sich für die Änderung des Bebauungsplanes ausspreche, da die Sachargumente klar und deutlich vorliegen würden und die FE-Fraktion im Ausschuss gute Gründe für die Einleitung des Änderungsverfahrens dargestellt habe.

Stadträtin Lumpp betont, dass ihr der alte Bebauungsplan nicht gefalle und sie für eine weitere Verdichtung in diesem Gebiet sei. Ihrer Meinung nach könne der bestehende Bebauungsplan dezidiert geändert werden. Sie fügt hinzu, dass es für den Horbachpark keinen Bebauungsplan gäbe, dort jedoch eine kontrollierte Bebauung erfolgen solle und sie daher einen Antrag auf Erstellung eines Bebauungsplanes gestellt habe. Sie stellt den Antrag, den bestehenden Bebauungsplan zu verändern bzw. anzupassen, damit Kinder die Möglichkeit haben, auf dem Grundstück ihrer Eltern zu bauen.

Stadtrat Künzel vertritt die Auffassung, dass der Gemeinderat dem Wunsch des Ortschaftsrates folgen solle und der Beschluss des Ortschaftsrates damals auch einstimmig gewesen sei. Wenn man jetzt den Bebauungsplan aufhebe, gelte § 34 BauGB und der Gemeinderat hätte keinen Einfluss mehr auf die dortige Bebauung – dies würde dann in die Zuständigkeit der Baurechtsbehörde fallen. Er begrüßt auch den Vorschlag von Stadträtin Lumpp, den bestehenden Bebauungsplan anzupassen. Er plädiert dafür, nicht mit gespaltener Zunge zu sprechen und einerseits die Kompetenzen des Ortschaftsrates zu erweitern, jedoch der heutigen Empfehlung nicht zu folgen.

Oberbürgermeisterin Büsse-maker informiert, dass von den sechs Ortschaftsräten drei Befangen gewesen seien und der Beschluss in der nichtöffentlichen Sitzung am 15. März 2007 gefallen wäre. Sie ergänzt, dass sie die Stellungnahme des Ortschaftsrates bzw. des Ortsvorstehers zu diesem Thema nicht kenne.

Stadtbaudirektor Müller erläutert, dass ein Bebauungsplan benötigt werde, wenn es die städtebauliche Ordnung in einem bebauten Gebiet erfordere. Die Grundstrukturen in diesem Einzugsgebiet seien auf die damalige Bebauung angepasst worden und der damalige Bebauungsplan sei vom Landratsamt beschlossen worden, da alle Ortschaftsräte befangen gewesen seien. Er führt weiter aus, dass die Änderung des Bebauungsplanes dem heutigen Baurecht unterliege, so müsse beispielsweise das Gebiet komplett neu vermessen werden. Ein neuer Bebauungsplan müsse dann auch vom Gemeinderat beschlossen werden und dieser müsse sich mit jeder einzelnen Stellungnahme befassen. Er verdeutlicht, dass das Planungsamt daher die Vorgehensweise nach § 34 BauGB vorschlage, damit keine Änderung der bestehenden Struktur vorgenommen werde.

Oberbürgermeisterin Büsse-maker stellt klar, dass es sich heute um den Einleitungsbeschluss handle und um keine endgültige Beschlussfassung im Gemeinderat.

Stadträtin Nickel berichtet, dass die von Stadträtin Kölper gestellten Fragen auf die Anzahl der Ortschaftsräte abgezielt habe, die nicht befangen gewesen seien. Sie stellt klar, dass in dem vorliegenden Gebiet Baulücken geschlossen werden könnten und der Gemeinderat diesem konsequent folgen müsse und daher der Bebauungsplan aufgehoben werden solle. Ihrer Meinung nach stelle § 34 BauGB auch keinen rechtsfreien Raum zur Verfügung. Sie appelliert an den Gemeinderat eine konsequente Linie zu fahren und Baulücken zu schließen.

Bürgermeisterin Petzold-Schick bezieht sich auf den vorherigen Tagesordnungspunkt (Satzungsänderung über die Erhebung von Gebühren für die Wahrnehmung von Aufgaben als

untere Verwaltungsbehörde und als untere Baurechtsbehörde) und stellt klar, dass die Gebührenobergrenze eigentlich nicht erreicht werden sollte und bei heutiger Beschlussfassung der Verwaltungsvorlage eine Befreiungsregelung bestehe.

Stadtrat Foss spricht sich gegen ein neues Bebauungsplanverfahren aus, da der jetzige Bebauungsplan bereits seit 30 Jahren Anwendung finde. Er erkundigt sich bei der Verwaltung, was der konkrete Anlass für diese Vorlage gewesen sei.

Stadtbaudirektor Müller erläutert, dass es über viele Jahre hinweg Fälle gegeben habe, wo Bauanträge eingereicht worden seien die von dem Bebauungsplan sehr abweichend gewesen wären. Er fügt hinzu, dass das Bauordnungsamt großzügige Befreiungen in diesem Bereich über Jahre hinweg zugelassen hätte und die Verwaltung sich daher gefragt habe, ob der bestehende Bebauungsplan noch Sinn mache. Er führt weiter aus, dass sogar ein Bauantrag für ein Gebiet eingereicht worden sei, für das es kein Baufenster gäbe. Er stellt klar, dass man aus heutiger Sicht dort ein Baufenster einrichten würde, da dies eine Baulücke sei. Er wiederholt nochmals, dass bei Beschluss der heutigen Vorlage dann § 34 BauGB gelte und neue Bauten in das Gesamtbild eingefügt werden müssten. Seiner Ansicht nach sei die Änderung des Bebauungsplanes ein sehr großer Aufwand für den Gemeinderat und es sei unüblich dort jetzt Planungsrecht zu schaffen.

Oberbürgermeisterin Büsselmaker unterrichtet, dass es viele alte Bebauungspläne gäbe, zu denen immer wieder Anträge kommen und sie daher diese Änderung unkritisch gesehen habe.

Stadtrat Reich stellt den Geschäftsordnungsantrag auf Schluss der Debatte.

Oberbürgermeisterin Büsselmaker stellt fest, dass es hierzu keine Gegenrede gibt.

Der Gemeinderat stimmt dem Geschäftsordnungsantrag mit 28:3 Stimmen (7 Enthaltungen) zu.

Der Antrag der FE-Fraktion, diesen Tagesordnungspunkt zu vertagen, wird mit 27:11 Stimmen abgelehnt.

Der Antrag der Freien Wähler, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern, wird mit 25:5 Stimmen (8 Enthaltungen) abgelehnt.

Der Gemeinderat lehnt die Vorlage der Verwaltung mit 20:15 Stimmen (3 Enthaltungen) ab.

Oberbürgermeisterin Büsselmaker weist darauf hin, dass der Verwaltungsvorschlag abgelehnt worden sei und damit der bestehende Bebauungsplan weiterhin Gültigkeit habe.

Stadträtin Kölper erklärt zu ihrem Abstimmungsverhalten, dass sie grundsätzlich die Beschlüsse des Ortschaftsrates respektiere. Ihrer Ansicht nach sei eine Bebauungsplanänderung oder Aufhebung eine wichtige Angelegenheit für Schluttenbach und sie bedauere, dass kein Vertreter aus Schluttenbach in der heutigen öffentlichen Sitzung anwesend sei, obwohl dieser Tagesordnungspunkt öffentlich angekündigt wurde. Sie betont, dass sie daher für die Vorlage der Verwaltung gestimmt habe.

gez.
Gabriela Büsselmaker
Oberbürgermeisterin