

Niederschrift

über die öffentliche Gemeinderatssitzung im Bürgersaal des Rathauses Vörstetten,
Freiburger Straße 2, Vörstetten am 22. Juli 2019, Nr. 09/2019

1. Fragemöglichkeit für Zuhörer

-entfällt-

2. Bestätigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 08.07.2019

Eine Fertigung der Niederschrift wurde den Mitgliedern des Gemeinderates in der heutigen Sitzung vorgelegt. Die Niederschrift wird von drei Gemeinderatsmitgliedern ohne Einwendungen unterschriftlich bestätigt.

3. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung

-entfällt-

4. Neufassung Bebauungsplan „Talacker/Bühlacker“ - Satzungsbeschluss

(Drucksache 03/2019, 01)

Vorsitzender Bürgermeister Brügger begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Verbandbauamtsleiter Herr Müller.

Herr Müller erklärt, dass der Gemeinderat im Februar 2018 den Aufstellungsbeschluss für die Neufassung des Bebauungsplans „Talacker/Bühlacker“ gefasst hat. Zielsetzung ist insbesondere, Möglichkeiten für eine maßvolle Nachverdichtung im Bestand zu schaffen, zusätzlichen Wohnraum für die Bevölkerung zu regenerieren und städtebauliche Qualitäten zu halten.

Zu den Themenfeldern Vorgartenzone, Bauen in zweiter Reihe, Dachgestaltung und Geschossigkeit wurden Bürgerworkshops durchgeführt. Beim Workshop Vorgartenzone wurde als Ergebnis festgelegt, dass die Vorgartenzone erhalten bleiben und grün gestaltet werden soll. Dies soll durch eine Baugrenze von 5 m zur Straße, eine maximal 50 % Versiegelung der Vorgartenbereiche, keine Zulässigkeit von hochbaulichen Nebenanlagen sowie einer lebenden Einfriedung entlang der Straße von 0,8 umgesetzt werden. Mit der 50 % Versiegelung wird sichergestellt, dass ein Teil des Grundstücks begrünt werden kann.

Beim Workshop „Bauen in zweiter Reihe“ wurde als Ergebnis gefasst, dass Bauen in zweiter Reihe ermöglicht werden soll. Außerdem wurde der Wunsch nach einer erhöhten Stellplatzvorgabe geäußert. Umgesetzt werden soll dies durch die Aufhebung der Grünzüge im rückwärtigen Bereich, die Fassung einer weitläufigen Baugrenze, eine Begrenzung der Nachverdichtung durch eine GRZ von 0,4, die Beschränkung der Gebäudegröße auf max. 15 x 13 m sowie einer Staffelung der Stellplatzverteilung. Wohnungen bis 45 m² sollen ein Stellplatz nachweisen, Wohnungen zwischen 45 – 70 m² sollen 1,5 Stellplätze nachweisen und Wohnungen über 70 m² sollen zwei Stellplätze nachweisen müssen.

Das Ergebnis der Workshops „Dachgestaltung“ war der Wunsch nach einer traditionellen Satteldachform in vorderer Reihe, einer freien Dachgestaltung im hinteren Bereich und nach einer besseren Ausnutzungsmöglichkeit für Gauben.

Es soll die städtebauliche Identität und die straßenbegleitende bestehende Struktur beibehalten werden.

Die Umsetzung soll wie folgt aussehen: In der Bebauung an der Straße sind Sattel-

dächer vorgeschrieben. Bei der Bebauung im hinteren Bereich liegt eine freie Dachgestaltung vor. Des Weiteren wurde bei der Besprechung der Gauben festgelegt, dass sie bis zu 1/3 der Gebäudewand groß sein, eine maximale Länge von 3 m und einen Abstand zum First von mind. 0,8 und zur Traufhöhe von mind. 0,6 haben dürfen.

Beim Workshop „Geschossigkeit“ wurde festgelegt, dass im Randbereich zwei Geschosse und im Inneren eine Insel mit eingeschossigen Gebäuden entstehen sollen. Die Traufhöhe soll max. 7,5 m hoch sein. Die GRZ soll bei 0,4 bleiben und die GFZ soll geringfügig von 0,7 auf 0,8 erhöht werden. Dies ermöglicht, dass die zwei Geschosse vollständig ausgenutzt werden können.

Im Rahmen der Offenlage gingen 17 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlichen Belangens ein. Grundsätzlich wurde die Planung sehr positiv gesehen, auch im Hinblick auf die Innenentwicklung und die Nachverdichtung. Insbesondere Baurechtsbehörde und Naturschutzbehörde haben sich positiv geäußert. Zudem gingen sechs Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein. Hiervon ist eine Stellungnahme von 24 Bürgern unterschrieben worden. Die anderen fünf Stellungnahmen wurden von jeweils zwei Bürgern unterschrieben.

Bei den privaten Einwendungen handelte es sich um Themen wie, keine Bebauung in zweiter Reihe, den Erhalt der rückwärtigen „Grünzone“, zu starke Nachverdichtung, zu starke Überbauung und Verlust der Vorgartenzone, Erhöhung des Anliegerverkehrs oder die Befürchtung zur Überlastung der Kanäle. Auf alle Einwendungen wurde intensiv eingegangen und es gab unterschiedliche Ansprüche, welche gegeneinander abzuwägen waren (ökologische oder Ansprüche des Wohnens). Nach einer starken Abwägung kam die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass es sich um eine ausgewogene Nachverdichtung handle.

Herr Müller erklärt weiter, dass zeitnah erforderlich ist, die notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

Nach dem Satzungsbeschluss erfolgen die Ausfertigung des Bebauungsplans und die Bekanntmachung im Amtsblatt. Gleichzeitig wird den Trägern öffentlicher Belange sowie den Bürgern das Ergebnis der Abwägung mitgeteilt.

Ein Gemeinderat erkundigt sich, ob bei den Photovoltaikanlagen die Standardphotovoltaikanlagen zulässig sind. Herr Müller erklärt, dass bei den Satteldächern die aufgesetzten Platten möglich seien. Bei Flachdächern und Pultdächern ist es auf 1,5 m beschränkt.

Ein Gemeinderat findet die Planung sehr positiv und begrüßt das Vorhaben. Vorsitzender Bürgermeister Brügger erklärt, dass zur Erstellung des Umweltberichtes sechs Begehungen stattgefunden haben. Dabei konnten keine besonders geschützten Tiere festgestellt werden. Dennoch sei als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen, dass auf einem gemeindeeigenen Grundstück (Flst. 2462) Hecken und Trockenmauern angelegt werden sollen. Des Weiteren werden 10 Nistkästen im Landschaftsgebiet aufgehängt.

Ein Gemeinderat schlägt vor, dass zukünftig die Möglichkeit für die VHS bestehen könne, diese Trockenmauern zu errichten.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat stimmt dem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt Emmendingen zur Sicherheit der Vermeidungsmaßnahmen einstimmig zu.
2. Der Gemeinderat entscheidet einstimmig über die vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nach Abwägung der Interessen untereinander und gegeneinander entsprechend den Entscheidungsvorschlägen zum Bebauungsplan „Talacker/Bühlacker“ und den örtlichen Bauvorschriften.
3. Der Gemeinderat beschließt einstimmig den Bebauungsplan „Talacker/Bühlacker“ sowie die gemeinsam mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

5. Kooperationsvereinbarung zur regionalen Siedlungsflächenentwicklung zwischen der Stadt Freiburg und der Gemeinde Vörstetten

(Drucksache 29/2019, 02)

Vorsitzender Bürgermeister Brügger erläuterte, dass die gesamte Region in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich gewachsen ist. Auch in Zukunft rechnet man mit einer anhaltenden Entwicklung insbesondere durch Zuwanderung von Beschäftigten mit ihren Familien, den Zuzug der „Best-Ager“-Generation und durch einen positiven Geburtensaldo. Durch das ungebrochene Wachstum steigt der Druck auf den Wohnungsmarkt der gesamten Region weiter an und spiegelt sich in steigenden Immobilien- und Mietpreisen wieder. Für geringere und mittlere Einkommen ist es inzwischen schwierig angemessenen Wohnraum zu angemessenen Preisen zu bekommen, so dass eine räumliche und soziale Segregation droht. Seit dem Frühjahr 2015 arbeitet die Gemeindeverwaltung Vörstetten in einer regionalen Arbeitsgruppe mit, die Lösungsansätze entwickelt. Hierbei hat sich als ein gangbarer Weg gezeigt, dass die Kommunen bei der Siedlungsflächenentwicklung besser zusammenarbeiten. Die Arbeit in der gemeindeübergreifenden Kooperation wurde durch das Land (Innenministerium) mit einer Summe von 35.000 € gefördert. Das Modell wurde in seinen Grundzügen öffentlich im Gemeinderat Vörstetten am 10. Oktober 2016 beraten. Damals hat der Gemeinderat Kenntnis von dem bisherigen Ergebnis der Arbeitsgruppe genommen und den interkommunalen Ansatz begrüßt, neue Wege zur Bewältigung des immensen Siedlungsdrucks in der Region zu finden. Außerdem hat der Gemeinderat sich offen für eine bilaterale Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Vörstetten und der Stadt Freiburg zur Gewinnung neuer dringend benötigter Bauflächen gezeigt.

Mit dem in der Arbeitsgruppe entwickelten Modell können Wohnbauflächenansprüche der Stadt Freiburg an die beteiligten Kommunen übertragen werden. Es handelt sich dabei um Wohnbauflächenansprüche, welche die Stadt Freiburg aufgrund fehlender Flächen selbst nicht ausweisen kann.

Im Rahmen der Arbeit der Projektgruppe konnte das Planungsbüro fsp-Stadtplanung eine für die Gemeinde Vörstetten kostenfreie Machbarkeitsstudie erstellen, wie die aus fachlicher Sicht sehr geeignete Fläche im Gewann „Krummacker“ erschlossen werden könnte. Mittlerweile wurde in intensiven Gesprächen ein Entwurf der Kooperationsvereinbarung entwickelt. Dieser ist mit der Stadtverwaltung Freiburg als auch dem Landratsamt Emmendingen, dem Regionalverband „Südlicher Oberrhein“ und dem Regierungspräsidium Freiburg abgestimmt.

Nachdem die Gemeinde in den vergangenen Monaten Flächen im Gewinn „Krummacker“ erwerben konnte, bietet sich diese Fläche für die Entwicklung des nächsten Baugebiets in Vörstetten an. Mit dem Abschluss einer solchen Kooperationsvereinbarung wird die Grundlage dafür geschaffen, dass die Gemeinde Vörstetten die Baufläche leichter entwickeln kann.

In der Kooperationsvereinbarung wird im Wesentlichen geregelt:

1. Der Übertrag eines Wohnbauflächenanspruchs der Stadt Freiburg an die Gemeinde Vörstetten im Umfang der Fläche des Baugebiets „Krummacker“ mit ca. 1,4 ha.
2. Die Gemeinde Vörstetten erklärt sich bereit, 10% der entstehenden Wohnbaufläche als geförderter Miet- und Eigentumswohnungsbau nach den Bedingungen der Landeswohnraumförderung zu entwickeln. Davon sind mindestens 5% als geförderter Mietwohnungsbau zu realisieren.
3. Außerdem werden mindestens 15% der entstehenden Wohnraumflächen als preisgedämpfter Wohnungsbau entwickelt, oder im Wege eines Erbbaurechts vergeben.
4. Das künftige Baugebiet soll eine durchschnittliche Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl von 0,4 bzw. 0,8 beinhalten, was einer durchgehenden Bebauung mit zwei Vollgeschossen entspricht. Dabei wird eine Bruttowohndichte von ca. 75 Einwohnern/ha angestrebt und darf 60 Einwohner/ha nicht unterschreiten.

Außerdem wird in § 2 nochmals darauf hingewiesen, dass alle Entscheidungen über die Bauleitplanung, insbesondere Fragen des Städtebaus, der Baudichte und der Bauweise alleine dem Gemeinderat der Gemeinde Vörstetten obliegen. Selbstverständlich ist auch die Frage, wann ein entsprechendes Planungsrecht geschaffen wird und wann eine Erschließung erfolgt, ausschließlich durch den Gemeinderat der Gemeinde Vörstetten zu beraten und zu beschließen.

Mit der vorliegenden Kooperationsvereinbarung erhält die Gemeinde Vörstetten wieder die Möglichkeit, mit geringerem bürokratischen Aufwand ein Baugebiet zu entwickeln. Alle dies betreffenden Entscheidungen werden ausschließlich von der Gemeinde Vörstetten in eigener Verantwortung getroffen. Die freiwillige Selbstverpflichtung, in dem künftigen Baugebiet Wohnbauflächen als geförderter Miet- und Eigentumswohnungsbau zu realisieren, entspricht den aktuellen politischen Vorstellungen des Gemeinderats. So hat die Gemeinde Vörstetten selbst geförderten Mietwohnungsbau im Roteux-Quartier verwirklicht.

Auch die Selbstverpflichtung, mehr als die normalerweise üblich 50 Einwohner/ha, nämlich mindestens 60 Einwohner/ha, zu realisieren, entspricht der gängigen Praxis und der sich aus den Grundstückspreisen ergebenden Realität.

Gemeinderat Dr. Schonhardt erklärt, dass die SPD-Fraktion dem Vertrag zustimmen werde, da der Gemeinderat die alleinige Entscheidungsbefugnis über das Bauplanungsrecht behält. Es wäre fahrlässig gewesen, die Fläche des Krummackers als zukünftiges Baugebiet nicht zu erwerben. Mit diesem Vertrag habe die Gemeinde ebenfalls die Möglichkeit, zukünftig ein Baugebiet zu entwickeln. Gemeinderat Frey erläutert, dass die Freien Wähler dem Vertrag ebenfalls zustimmen werden. Trotz zwischenzeitlicher Kommunikationsschwierigkeiten sei der Bevölkerung zwischenzeitlich klar, dass hier keine Gegenleistung von der Stadt Freiburg erwartet werde und die Gemeinde Vörstetten das Tempo selbst bestimmen

könne.

Ein Gemeinderat erläutert, dass die Gemeinde nur durch die Kooperation mit Freiburg in Vörstetten so unbürokratisch ein weiteres Baugebiet erschließen könne. Er verdeutlicht, dass es für die Gemeinde sinnvoll war, die Fläche im Krummacker zu erwerben. Auch die CDU werden dem Vertrag zustimmen.

Ein Gemeinderat ist der Meinung, dass der Gemeinderat das Gebiet nun auch gestalten solle. Dabei sollen alle Bürger mitgenommen und intensiv in die Entwicklung mit einbezogen werden.

Ein Gemeinderat spricht sich grundsätzlich für den Abschluss des Vertrages aus. Im Detail wird noch einiges zu bewegen sein. Die Richtung der sozialen Förderung wird noch einige Überprüfungen benötigen.

Bürgermeister Brügner erklärt, dass dies kein Bebauungsplan sei, der schnell aufgestellt werde. Das Baugebiet solle so gestaltet werden, damit etwas Gutes entstehen könne.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des Vertrages einstimmig zu.

6. Sanierung des Regenüberlaufes Mühlenstraße (RÜ 0145M010) – Vergabe von Bauleistungen

a.) Tiefbauarbeiten – offene Bauweise

b.2.) Reparaturen von Schachtbauwerken

b.2.) GFK Einzelrohrrelining (0145M010, Gewölbe unter Mühlbachkanal)

(Drucksache 36/2019, 01)

Vorsitzender Bürgermeister Brügner erläutert, dass am Bauwerk weitere Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Die oben genannten Leistungen wurden beschränkt ausgeschrieben.

Bevor die Nachrüstung des Bauwerkes mit Maschinen- und Messtechnik etc. erfolgen kann, müssen noch vorbereitenden Maßnahmen sowie Beseitigungen von Bauwerksschäden erfolgen.

Die Tiefbauarbeiten (a.) in offener Bauweise umfassen u.a. das Herstellen von arbeitsschutzgerechten Zugängen und der Herstellung eines Standortes für einen Schaltschrank im Straßenbereich.

Bei den Reparaturen (b.1.) wird die Sohle abgedichtet und Änderungen am Bestand für den Einbau der Maschinenteknik vorbereitet.

Der Einbau des GFK Einzelrohrrelining (b.2.) umfasst die Sanierung des Bruchsteingewölbekanal unter dem Gewerbekanal (Bereich Schacht Anwesen Stuckert – Auslauf Mühlbach).

Die unter b benannten Leistungen wurden gemeinsam ausgeschrieben, da Synergien erwartet werden.

Die Ausführung der beschriebenen Leistungen soll, sofern witterungsbedingt direkt nach der Beauftragung erfolgen.

Für die Finanzierung der Maßnahme werden im Haushaltsplan 2019 erforderliche Haushaltsmittel (Bau- und Honorarkosten) bei der Haushaltsstelle 7.7907.900 000-001 zur Verfügung gestellt.

Beschluss:

Dem Gemeinderat stimmt einstimmig zu, folgende Aufträge entsprechend der Wertung der Angebote durch die Vogel Ingenieure GmbH zu erteilen:

zu a) Fa. F. Gerber GmbH & Co. KG, Markgrafenstraße 111, 79211 Denzlingen
Auftragssumme= 88.583,60 €

zu b) Fa. Aarsleff Rohrsanierungs GmbH, Motorstraße 25, 70499 Stuttgart
Auftragssumme= 116.217,43 €

7. Genehmigung von Mehraufwendungen im Kindergarten „Storchennest“ Drucksache (49/2019)

In der Detailplanung zeigt sich, dass gegenüber der in der Baubeschreibung enthaltenen Ausstattung Zusätzliches sinnvoll sei. Die meisten Mehrkosten entstehen dabei für Akustikdecken, eine geänderte Elektroverteilung und einen anderen Bodenbelag. Statt des zwischenzeitlich geplanten Kautschuks wird ein günstigerer Bodenbelag (Parket) in den Gruppenräumen verwendet. Dadurch sinken die Mehrkosten um ca. 5.000 €. Weitere sinnvolle Ausstattungen wie eine Umzäunung der vergrößerten Außenanlage, Raumlüfter im Wickelraum, zusätzliche Außenleuchten und dergleichen werden durch die Firma Vukovic übernommen (siehe Aufstellung). Die Übergabe ist weiterhin zum 1. November 2019 vorgesehen. Die entstehenden Mehrkosten in Höhe von ca. 24.300 Euro sollen im Rahmen von Einsparungen an anderer Stelle wie z.B. Bewirtschaftungskosten anderer Gebäude, eingespart werden.

Ein Gemeinderat, erkundigt sich nach genauen Einsparmöglichkeiten.

Bürgermeister Brügger erklärt, dass alle anderen Gebäude auf dem Prüfstand stehen. Bislang sieht es aus, als könne Geld eingespart werden. Die Mehrkosten können im Gesamthaushalt eingespart werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt einstimmig die zusätzlichen Maßnahmen und die Mehrkosten von derzeit ca. 24.300 €.

8. Freistellung der Kindergartenleitungen Drucksache (41/2019)

Die Aufgaben der Kindergartenleitungen werden immer komplexer und anspruchsvoller, sei es wegen der steigenden Dokumentationspflichten, der Einhaltung des Datenschutzes, der durch die verbesserten Stellenschlüssel erhöhten Mitarbeiteranzahl oder durch verstärkten Einsatz von Teilzeitkräften komplexere Personaleinteilung.

Derzeit erhält jede Leitung für diese Aufgaben eine Freistellung von 0,12 Stellen pro Gruppe. Aus Sicht der Verwaltung ist dieser Stellenanteil zu gering und sollte erhöht werden. Dabei kann aus Sicht der Verwaltung auch berücksichtigt werden,

dass der Aufwand in Gruppen mit Ganztagesbetreuung oder U3-Betreuung nochmals etwas höher liegt.

Ein Vergleich mit Gemeinden im Umland zeigt, dass diese in der Regel mit einer Freistellung zwischen 0,15 und 0,25 Stellen pro Gruppe arbeiten.

In den Kindergärten wird bereits jetzt mehr Personal eingesetzt, als der Mindestpersonalschlüssel vorschreibt. Insofern entstehen nicht automatisch direkte Mehrkosten.

Die rechnerischen Mehrkosten belaufen sich auf ca. 25.000 €/Jahr für alle drei Einrichtungen.

Ein Gemeinderat erläutert, dass die SPD den Vorschlag der Verwaltung unterstützen werde. Sie nimmt Bezug auf Stellenanzeigen und die dort beschriebenen umfangreichen Aufgaben und erklärt, dass man sich daher gut vorstellen kann, dass die Kindergartenleitungen viele Stunden im Büro verbringen müssen und nebenbei auch Kollegen, welche ausfallen, vertreten müssen.

Ein Gemeinderat merkt an, dass die Kindergartenleitungen wieder einen aktuellen Bericht im Gemeinderat halten solle.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die Leitungen der Kindergärten ab dem 01.09.2019 im Umfang von 0,18 Stellen pro Kindergartengruppe und einem Zuschlag für U3 und Gruppen mit ganztägiger Betreuung von zusätzlich 0,02 Stellen für die Leitungsaufgaben freizustellen.

9. Verschiedenes, Fragen und Anregungen

Bürgermeister Brügner informiert, dass vom 31.08 bis 02.09.2019 das Gumbiswinkelifest stattfindet. Er lädt alle herzlich ein und wünscht eine gute Sommerpause.

Ein Gemeinderat bedankt sich im Namen des Gremiums bei Herrn Müller für die tolle Zeit, die gute Zusammenarbeit und für die menschliche angenehme Art und wünscht ihm für seinen weiteren beruflichen Werdegang alles Gute.

10. Fragemöglichkeit für Zuhörer

- Ein Bürger erkundigt sich nach dem genauen Verhandlungs-/Beratungsverlauf des Bebauungsplanes „Talacker/Bühlacker“.
- Auf Nachfrage eines Bürgers erklärt Bürgermeister Brügner, dass verkehrsrechtliche Anordnung für das Sea You Festival durch die jeweilige Straßenverkehrsbehörde erlassen werde.
- Auf Nachfrage eines Bürgers erklärt Bürgermeister Brügner, dass es wohl eine kleine Gruppe gäbe, die mit Schreiben an einige Behörden ihre kritische Meinung zum Thiermondinger Bier äußere.
- Ein Bürger berichtet, dass am Donnerstag ein großes Gespräch mit allen Anwohnern der Schwarzwaldstraße, der Feldbergstraße und der Baufirma stattgefunden hat. Er fand es schade, dass niemand vom Bauausschuss dabei war. Bürgermeister Brügner erklärt, dass die Gemeinde keine Einladung zu dieser Veranstaltung erhalten hat.