



**Auszug aus der  
Niederschrift Nr. 2016-05  
über die  
öffentliche  
Gemeinderatssitzung  
am 12. Mai 2016**

**Nr. 18 / 2016**

---

**TOP III / 4    Aufstellung eines Bebauungsplanes „Käpelmatten“ in Sulzburg**

Von Seiten der Verwaltung wurde auf die Beratungsvorlage verwiesen.

BM Blens begrüßte zu diesem TOP den Stadtplaner Jürgen Schill vom Planungsbüro FSP Stadtplanung aus Freiburg sowie Landschaftsplaner Ralph Wermuth aus Eschbach.

BM Blens erläuterte, wie bereits in der Beratungsvorlage aufgeführt, die dringend notwendige Entwicklung von möglichen Bauflächen in Sulzburg. Hier halte er insbesondere auch entsprechende Angebote für Geschosswohnungsbau insbesondere für junge Familien Senioren aber auch sozial schwächere Personen für dringend erforderlich. Durch das Baugebiet Käpelmatten hätte man nun die Möglichkeit gewisse Flächen explizit auch für solche Geschosswohnungsbauten auszuweisen.

Landschaftsplaner Ralph Wermuth und Stadtplaner Schill erläutern die fachliche Planung eines möglichen Bebauungsplanes für dieses Gebiet.

Der Stadtplaner erläuterte den möglichen Ablauf für das weitere Vorgehen. Hier wird auf die ausführliche Beratungsvorlage und die angedachte Einleitung des weiteren Verfahrens verwiesen.

GR Hakenjos war erstaunt, dass man bereits im Jahr 2014 entsprechende Untersuchungen für den Artenschutz seitens der Verwaltung in Auftrag gegeben habe und das Gebiet bezüglich des Artenschutzes begutachten lies, ohne den GR dazu zu informieren. Dies sei aus Gründen der Transparenz für sie wichtig.

BM Blens informierte, dass man im Rahmen der freihändigen Vergabe den Auftrag erteilt habe. Im Rahmen verschiedener Untersuchungen beim Erlenweg und bei der Firma Hekatron waren fachkundige Planer in Sulzburg und man habe dort das Käpelmatten im Vorgriff von bauplanungsrechtlichen Verfahren artenschutzrechtlich beobachten lassen. Dies habe sich angeboten, da die Fachleute immer wieder in Sulzburg entsprechende Beobachtungen im Bereich des Artenschutzes vorgenommen haben. Auf diese sehr wichtigen Ergebnisse könne man nun bei weiteren Verfahrensschritten zurückgreifen.

GR Nockemann informierte, dass dies das letzte Gebiet in Sulzburg für eine mögliche Wohnbebauung sei. Sie halte das Gebiet für eine sehr idyllische Lage und ein sehr wertvolles Naherholungsgebiet. Sie würde vorschlagen, dass man den Bauabschnitt 1 noch einmal verkleinern sollte, um insbesondere der sensiblen Tierwelt in diesem Bereich entsprechend möglichen größeren Freiraum zu geben. Sie würde vorschlagen, dass die Flächen östlich des bestehenden Kapellenmattenweges aus einer möglichen Überlegung der Planung herausgenommen werden soll. Den Aspekt des sozialen Wohnungsbaus halte sie für sehr wichtig und würde vorschlagen, den vorderen Bereich entsprechend dafür zu überplanen.



GR Dr. Gehring war auch der Meinung, dass dies die letzte Baumöglichkeit in Sulzburg sei und man mit dieser Fläche sehr sparsam umgehen solle. Er konnte sich erinnern, dass im Rahmen der Planungen für das Baugebiet Erlenweg und der Bebauung der dortigen Randgrundstücke seitens der Verwaltung vorgeschlagen wurde, die Flächen für eine Bebauung im Bereich von Käppelematten entsprechend zu verringern.

GR Dr. Gehring fragte auch bezüglich eines privaten Grundstücks nach. Dort würden ihn die möglichen Planungen auf diesem Grundstück interessieren.

BM Blens informierte hier auf die nichtöffentliche Sitzung in der er zu diesem Thema einige Ausführungen machen werde.

GR Brenneisen sah die möglichen Planungsabsichten und Konzeptvorschläge wie in der Beratungsvorlage aufgeführt für positiv, nachvollziehbar und sehr wichtig. Er halte eine parallele Straßenanbindung zum späteren Zeitpunkt zur Betberger Straße für sehr wichtig. Hier sollte man auch für die Zukunft und Planungen in Jahrzehnten von Sulzburg denken. Eine Parallelstraße zur Hauptstraße würde auch bei Einsätzen und Umleitungen eine große Hilfe sein.

GR Engler schlug vor das ganze Gebiet zu überplanen und zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Grundstücksverkäufe behutsam mit dem Verkauf der Flächen umzugehen. Er könne sich hier auch vorstellen, dass gewisse Flächen erst später verkauft werden um so eine nachhaltige und sparsame Grundstückspolitik aktiv betreiben zu können.

GR Sum war der Meinung, dass das Gebiet äußerst reizvoll sei. Die Bereiche des Artenschutzes müssen selbstverständlich im weiteren Planungsschritt beachtet werden. Die Nachfrage nach dringendem Wohnraum, hier insbesondere für junge Familien, ältere Menschen aber auch Familien mit geringem Einkommen, wäre sehr wichtig für Sulzburg. Sie halte den angedachten Geschosswohnungsbau deshalb für sehr wichtig und möchte sich dafür stark machen, dass man dies in diesem Gebiet auch planerisch ausdrücklich ausweisen solle. Entsprechende Festsetzungen würde sie in einem Bebauungsplan zwingend verlangen.

GR Marquart war der Meinung, dass eine Verkleinerung des Gebietes unter anderem auch aus finanziellen Gründen der Wirtschaftlichkeit der Gesamtfinanzierung des Projektes für schwierig realisierbar ist. Er glaube, dass es hier wichtig wäre, dass wegen den hohen Erschließungskosten eine möglichst große Grundstücksfläche zur Verfügung stehen soll. Nur so könne man garantieren, dass die Mieten bei den Geschosswohnungen insbesondere auch für junge und alte Familien und sozial Schwächere günstigen Mietraum finden können.

GR Stoll war auch der Meinung, dass man dringend Geschosswohnungsbau auch für sozial schwächere hier in Sulzburg benötige. Er hielt auch er es für dringend wichtig, dass man die fixen Erschließungskosten mit einer möglichst großen Fläche gegenfinanzieren müsse. Nur so wäre gewährleistet, dass insbesondere auch die jungen Familien sowie die älteren Mitbürger und die sozial Schwächeren hier Wohnungen mit günstigen Mieten bekommen können. Er halte einen Vergleich des Flächenanspruchs für eine Wohnbebauung von Käppelematten mit dem Flächenverbrauch der Firma Hekatron für nicht sinnvoll. Hier solle man nicht die beiden Flächenbedarfe vergleichen.

Stadtplaner Schill erläuterte, dass man die weitere Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes Schritt für Schritt vornehmen solle. Durch eine grobe Untersuchung könne man Zug um Zug die weiteren Schritte einleiten und dem Gemeinderat dann einen Entwurf des möglichen Bebauungsplanes für eine frühzeitige Beteiligung vorlegen.

GR Engler bat darum dass man in die Formulierung des Beschlusses aufnehme, dass man das Gebiet entsprechend den Vorschlägen von Stadtplaner Schill in einem städtebaulichen Konzept Vor - untersuchen solle und dann dem Gemeinderat für einen Bebauungsplan vorlegen solle.



Seitens der Verwaltung wurde noch einmal deutlich mitgeteilt, dass die beabsichtigten Planungen für eine mögliche Bebauung in Form eines Bebauungsplanes enden sollen. Seit über 10 Jahren sei das Gebiet Käppelematten im Gespräch für eine zusätzliche Wohnbebauung. Nunmehr könne man den Startschuss für eine weitere Überplanung des Gebietes bis zu einer Vorbereitung eines Bebauungsplanes in Angriff nehmen.

BM Blens bat die Damen und Herren des Gemeinderates entsprechend der Beschlussvorlage und dem dortigen Beschlussvorschlägen um Zustimmung für den weiteren Weg, der dann in einem Bebauungsplan enden soll.

**Beschluss:**

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Käppelematten“ für den im vorgelegten Lageplan dargestellten Geltungsbereich (Abschnitt 1).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, zusammen mit dem Stadtplaner ein städtebauliches Konzept für den maßgebenden Bereich zu erarbeiten. Insbesondere ist ein Teilbereich für einen möglichen Geschosswohnungsbau festzulegen.
3. Im Rahmen des städtebaulichen Konzepts sollen Vorgespräche mit den Grundstückseigentümern im Plangebiet selber und den Eigentümern der im Norden angrenzenden Grundstücke geführt werden. Eine Möglichkeit für eine zusätzliche Bebauung der dortigen Grundstücksflächen soll grundsätzlich möglich sein.
4. Die Verwaltung wird weiter gebeten, mit konkreten Investoren hinsichtlich des geplanten Geschosswohnungsbaus entsprechend Kontakt aufzunehmen. In diesem Zusammenhang ist auch zu untersuchen, inwieweit eine Realisierung entsprechender Gebäude in eigener Hand oder mittels einer eigenen Wohnungsbaugesellschaft umgesetzt werden kann.
5. Das städtebauliche Konzept mit den Ergebnissen wird dem Gemeinderat vorgestellt, der dieses dann beschließt. Auf dieser Grundlage wird dann ein Bebauungsplan erarbeitet.

Den Beschlussvorschlägen wurde zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

8- Ja-Stimmen

5- Nein-Stimmen

0- Enthaltung