

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09. Oktober 2024

Anwesend:	BM'in Marquardt und 9 Mitglieder
Normalzahl:	10 GR
Entschuldigt:	GR Önüt
Unentschuldigt:	-
Schriftführer:	Frau Hornek
Beginn/Ende:	20.00 Uhr/22.30 Uhr

Bürgermeisterin Marquardt stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde. Sie stellt außerdem fest, dass GR Önüt entschuldigt ist, dass das Gremium jedoch beschlussfähig ist. Sie macht auf die Tonaufzeichnung aufmerksam, begrüßt die anwesenden Zuhörerinnen und Zuhörer und eröffnet die öffentliche Sitzung.

§ 1213

Behandlung des Widerspruchs (gemäß § 43 Abs. 2 GemO) gegen den Beschluss vom 26.09.2024 mit erneuter Beratung: Bebauungsplan „Klosterpark, 1. Änderung“ – Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

- **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

BM'in Marquardt eröffnet den genannten TOP und führt aus, dass es in der heutigen Sitzung ausschließlich um die Behandlung des Widerspruchs gegen den Beschluss vom 26.09.2024 in Bezug auf die abgelehnte Änderung des Bebauungsplans Klosterpark gehe. Sie begrüßt die Geschäftsführer des Klosterpark Adelberg, Herrn Markus Höfer und Herrn Bernd Müller, sowie Herrn Manfred Mezger vom Büro mquadrat und den von den Investoren beauftragten Architekten Herrn Michael Keller vom Büro Nething am Sitzungstisch. Sie weist anschließend darauf hin, dass sie nun anhand eines ausführlichen Sachvortrags nochmals auf die Thematik eingehen werde und bittet um Aufmerksamkeit.

Sie führt aus, dass in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 26.09.2024 der Beschlussvorschlag zum vorliegenden TOP mit 7 Nein-Stimmen und 4 Ja-Stimmen abgelehnt worden sei. Dies sei auch in der Zeitung zu verfolgen gewesen. Noch in der Sitzung habe sie angekündigt, einen entsprechenden Widerspruch zu prüfen. Sie habe den Sachverhalt geprüft und anschließend Widerspruch gegen den Beschluss eingelegt. Mit Schreiben vom 02.10.2024 habe sie den Widerspruch dem Gremium bekanntgegeben und die Einladung zur heutigen Sitzung versandt. Die Formvorschriften, die in der Gemeindeordnung niedergeschrieben sind, seien eingehalten worden. Ein Widerspruch gegen einen Beschluss könne immer dann eingelegt werden, wenn der Beschluss rechtswidrig sei – dies sei hier nicht der Fall – oder wenn der Beschluss zum Nachteil der Gemeinde ausfalle, was hier zu bejahen sei. In 14 Jahren sei dies ihr erster Widerspruch. Anschließend verliest sie den Widerspruch und gibt dies auch zu Protokoll:

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09. Oktober 2024

Anwesend: BM'in Marquardt und 9 Mitglieder
Normalzahl: 10 GR
Entschuldigt: GR Önüt
Unentschuldigt: -
Schriftführer: Frau Hornek
Beginn/Ende: 20.00 Uhr/22.30 Uhr

§ 1213***Widerspruch gem. § 43 Abs. 2 GemO***

Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates,

mit diesem Schreiben lege ich Widerspruch gegen den am 26. September 2024 in öffentlicher Sitzung gefassten Beschluss zum Tagesordnungspunkt „Bebauungsplan Klosterpark, 1. Änderung“ ein.

Der folgende Beschlussvorschlag wurde von Ihnen mit 4 Zustimmungen und 7 Ablehnungen negiert:

- 1. Der Gemeinderat nimmt die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die während der Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis und beschließt die Abwägung.*
- 2. Der Bebauungsplan „Klosterpark, 1. Änderung“ in der Fassung vom 26.09.2024 wird nach § 10 BauGB i.V. mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.*
- 3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.09.2024 werden nach § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.*
- 4. Die Satzungsbeschlüsse werden öffentlich bekanntgemacht.*

Als Bürgermeisterin der Gemeinde Adelberg obliegt es mir, den Beschlüssen des Gemeinderates zu widersprechen, sollte ich der Auffassung sein, dass der Beschluss nachteilig für die Gemeinde ist. Ein entsprechender Widerspruch hat aufschiebende Wirkung.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.04.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes „Klosterpark, 1. Änderung“ mit den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan gebilligt (7 Zustimmungen, 2 Ablehnungen, 2 Enthaltungen).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Klosterpark, 1. Änderung“ sollen die Weiterentwicklung der Gebäude- und Freianlagenplanung umgesetzt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben geschaffen werden. Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Klosterpark“ werden die Grundzüge

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09. Oktober 2024

Anwesend:	BM'in Marquardt und 9 Mitglieder
Normalzahl:	10 GR
Entschuldigt:	GR Önüt
Unentschuldigt:	-
Schriftführer:	Frau Hornek
Beginn/Ende:	20.00 Uhr/22.30 Uhr

§ 1213

der Planung nicht wesentlich berührt. Aufgrund der geringfügigen Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen, wird der Bebauungsplan „Klosterpark, 1. Änderung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Auf der Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan hat der Gemeinderat am 14.04.2024 beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Klosterpark, 1. Änderung“ wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.05.2024 bis einschließlich 14.06.2024 veröffentlicht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.05.2024.

Von der Möglichkeit, sich zu den Zielen und Zwecken der Planung zu äußern und diese zu erörtern, wurde Gebrauch gemacht. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Äußerungen, Erörterungen oder sonstige Stellungnahmen abgegeben.

Die Träger öffentlicher Belange hatten keine Einwendungen abgegeben, die die beantragten Bebauungsplanänderungen in Frage gestellt hätten.

Wertstoffhof

Im Teil-Sondergebiet E bedarf es für die Nutzung des Wertstoffhofes der Gemeinde einer Befestigung der unbebauten Bereiche für Container, Umfahrten zur Anlieferung etc. Dies hat zur Folge, dass hier eine Weiterentwicklung der zulässigen Grundfläche notwendig wäre, um die geplante Nutzung an dieser Stelle realisieren zu können.

Aufgrund der Ablehnung der benannten Änderungen ist es nicht möglich, die gemeinsame Hoffläche des geplanten Betriebshofs der Klosterpark Adelberg GmbH und des Wertstoffhofs der Gemeinde umzusetzen. Die Klosterpark Adelberg GmbH hatte die feste Absicht, gemeinsam mit der Gemeinde und dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises (AWB) eine gute Lösung für einen neuen Standort zu finden.

Der in der vorliegenden Planung vorgesehene Standort wäre sehr gut an die öffentliche Straße angebunden. Im Zuge der Weiterentwicklung der Außenanlagen bedarf es einer Alternative zur derzeit genutzten Wertstoffhoffläche. Würde innerhalb des Klosterparkgeländes keine geeignete gemeinsame Lösung gefunden, wäre es Aufgabe der Gemeinde und des Abfallwirtschaftsbetriebs des Landkreises an anderer Stelle auf der Gemarkung Adelberg Planungs- und Baurecht für eine solche Einrichtung zu schaffen.

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09. Oktober 2024

Anwesend:	BM'in Marquardt und 9 Mitglieder
Normalzahl:	10 GR
Entschuldigt:	GR Önüt
Unentschuldigt:	-
Schriftführer:	Frau Hornek
Beginn/Ende:	20.00 Uhr/22.30 Uhr

§ 1213

Entsprechende Überlegungen der Kommune brachten in der Vergangenheit kein zufriedenstellendes Ergebnis.

Die bisher durch den AWB und die Klosterpark Adelberg GmbH gemeinsam durchgeführten Planungsschritte für einen gemeinsamen Wertstoff- und Betriebshof wurden durch den gefassten ablehnenden Beschluss zunichtegemacht. Ob hier ggf. Forderungen nach einem Kostenersatz auf die Gemeinde Adelberg zukommen könnten, ist derzeit nicht bekannt, aus Sicht der Verwaltung jedoch durchaus realistisch.

Die Klosterpark Adelberg GmbH hat aktuell signalisiert, dass ihr weiterhin an einer gemeinsamen Lösung gelegen ist.

Verbesserter Lärmschutz

Die Aktualisierung der Geräuschimmissionsprognose zum Baugebiet kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der Privaten Grünfläche 1 und 4 Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalls zu einer deutlichen Verbesserung der geplanten Lärmsituation zwischen Sport- und Freizeitlärm und der angrenzenden Wohnnutzung beitragen würden. Der Investor möchte dieser Empfehlung nachgehen und an den Randbereichen der Grünflächen 1 und 4 Wallaufschüttungen, die dem Lärmschutz dienen, vorsehen. Um dies zu ermöglichen sollte die Festsetzung dahingehend angepasst werden, dass Wallaufschüttungen als bauliche Anlagen innerhalb der Grünflächen ausdrücklich zugelassen werden.

Mit Ablehnung der Änderung des Bebauungsplans können die Wallaufschüttungen zum Wohl der angrenzenden Wohngebiete (z. B. Unterer Wasen) nur erschwert realisiert werden. Ein Punkt, der zu Lasten der Adelberger Bürger-/innen gehen würde.

Zulässigkeit baulicher Anlagen für Sport- Freizeit und Spielnutzungen (z.B. Spielplätze)

Um eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung der Freianlagen zu gewährleisten, sollte der Nutzungskatalog im Sondergebiet um die Zulässigkeit baulicher Anlagen für Sport- Freizeit und Spielnutzungen (z.B. Spielplätze) ergänzt werden. Gemäß Kaufvertrag vom 3. Dezember 2015, Abschnitt III Bebauung und Nutzung, Nr. 2 ist die Klosterpark Adelberg GmbH verpflichtet, mindestens eine entsprechende Anlage zu erstellen. Dies wurde durch die Ablehnung der Bebauungsplanänderung eingeschränkt.

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09. Oktober 2024

Anwesend:	BM'in Marquardt und 9 Mitglieder
Normalzahl:	10 GR
Entschuldigt:	GR Önüt
Unentschuldigt:	-
Schriftführer:	Frau Hornek
Beginn/Ende:	20.00 Uhr/22.30 Uhr

§ 1213

Außenfläche für das Veranstaltungsgebäude

Durch den ablehnenden Beschluss wird es den Antragstellern erschwert, eine gut funktionierende hinreichend befestigte Außenfläche („Festwiese“) vor dem Veranstaltungsgebäude herzustellen. Nutzer des Veranstaltungsgebäudes, zu denen auch Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Adelberg gehören könnten, sollen die Möglichkeit haben, den Außenbereich auch unmittelbar nach Regenfällen nutzen zu können. Ein Veranstaltungsgebäude ist auf eine adäquate Außenfläche angewiesen.

Das Vorhaben der Klosterpark Adelberg GmbH wird seitens der Verwaltung, neben der bereits bestehenden Eishalle und des Spiellandes, mit dem geplanten Veranstaltungsgebäude als weiteres positives Aushängeschild und als Alleinstellungsmerkmal der Gemeinde gewertet. Bereits jetzt fließt der Gemeinde Gewerbesteuer von diesem Unternehmen zu. Eine Steigerung des Aufkommens durch die Weiterentwicklung des Betriebs liegt im beiderseitigen Interesse.

In der aktuellen Zeit kann man sich als Kommune glücklich schätzen, wenn ein Unternehmen durch Investitionen zur Steigerung der Attraktivität der Gemeinde beitragen kann. Die Attraktivität besteht in diesem Fall neben den touristischen Angeboten auch in dem Angebot weiterer Arbeitsplätze.

Da die vorgesehene Bebauungsplanänderung auch zu Vorteilen der Kommune führen würde, sieht die Verwaltung in dieser Ablehnung die dargestellten Nachteile für die Gemeinde Adelberg und seine Bürger-/innen.

BM'in Marquardt erläutert, dass dieser Widerspruch dem Gemeinderat zur Kenntnis übersandt worden sei. Die letzte Sitzung sei „sehr emotional“ gewesen. Im Nachhinein sieht sie den Sitzungsverlauf so, dass sie hätte unterbrechen und sogar evtl. vertagen müssen, damit eine emotionslose Debatte möglich gewesen wäre. In der Klausursitzung in der vergangenen Woche habe sie dem Gremium bereits signalisiert, dass sie einen Widerspruch gegen den gefassten Beschluss prüfe. Teile des Gemeinderats hätten darauf ebenfalls eine Kompromissbereitschaft signalisiert. Sie könne nun bereits so viel sagen, dass auch Herr Höfer und Herr Müller zu Kompromissen bereit seien. Die beiden wollen die Sitzung auch nutzen, um nochmals zu informieren. Dies sei sowohl wichtig für die neuen Gemeinderäte, als auch für die Zuhörer. Daher übergibt sie das Wort im Anschluss an Herrn Müller.

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09. Oktober 2024

Anwesend:	BM'in Marquardt und 9 Mitglieder
Normalzahl:	10 GR
Entschuldigt:	GR Önüt
Unentschuldigt:	-
Schriftführer:	Frau Hornek
Beginn/Ende:	20.00 Uhr/22.30 Uhr

§ 1213

Herr Müller führt aus, dass er nicht in „planerische Details“ einsteigen wolle. Wichtig sei ihm, sich mit den Rückmeldungen aus dem Gremium zu befassen und zu prüfen, wo man etwas beeinflussen könne oder dies in der Vergangenheit hätte tun können. Er wolle vor allem zu der Sichtweise Stellung beziehen, dass sich auf dem Klosterpark-Areal nichts oder nur wenig getan habe. Aus externer Sicht sei dies sicherlich so wahrnehmbar. Sie selbst hätten es sich auch gewünscht, dass es „schneller geht“. Daher wolle er aber auch nochmals einen kurzen Rückblick über die letzten Jahre gewähren, um alle nochmals „alle abzuholen“. Das Areal sei im Jahr 2015 gekauft worden. Danach habe man unverzüglich mit der Erarbeitung des Masterplans begonnen, jedoch noch ohne im Eigentum des Spielands und der Eishalle zu sein. Erst 2017 habe man dann das Spieland und die Eishalle gekauft. Danach sei man intensiv mit der Weiterentwicklung des Masterplans zugange gewesen. Im Oktober 2020 sei der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst worden. Er betont, dass erst ab diesem Zeitpunkt nun tatsächlich ein Recht zum Bauen bestanden habe. Unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss habe man das Büro Nething mit der Planung des Veranstaltungsgebäudes beauftragt. Gleichzeitig sei das Jahr 2020 mit der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Betriebsschließungen über mehrere Monate jedoch „sehr einschneidend“ gewesen. Es folgten die Energiekrise, der Ukraine-Krieg, Inflation und Steigerungen des Baupreisindex um 30 bis 40 %. Damit habe man umgehen müssen. Eine Anpassung der Planungen sei erforderlich gewesen. Immer wieder habe es dann Änderungen und Umplanungen gegeben. Es handle sich um ein „großes Investitionsprojekt“, daher erfordere die unternehmerische Tätigkeit Anpassungen, wie etwa am Energiekonzept. Man sei stolz, dass man die Zeit gut überstanden habe. Im September 2021 gab es schließlich den Bauauftakt für den Fuchsweg. Im Mai 2022 erfolge die Fertigstellung samt Einweihung. Der Bau des neuen Fuchswegs sei eine „wichtige Voraussetzung für die Entwicklung des Gesamtprojekts“ gewesen. Die Planungsarbeiten für das Veranstaltungsgebäude schritten währenddessen weiter voran. Im Zuge dessen sei jedoch klargeworden, dass Anpassungen am Bebauungsplan erforderlich werden. Wichtig zu erwähnen sei aber, dass der Klosterpark Adelberg bislang ca. 4,5 Mio. € in das Projekt investiert habe, davon rund 1 Mio. € Planungskosten und rund 500.000 € für den Bau des Fuchswegs. Wenn man 4,5 Mio. € investiere, dann sollte klar sein, dass das Projekt auch weitergeführt werde. „Wir werden das Projekt realisieren!“ Man habe selbst den Anspruch, dies umzusetzen und „ehrbare Kaufleute“ zu sein. Man habe sich bisher an die Verträge gehalten und werde das auch weiterhin tun. Wenn so viel investiert werde, dann müsse es jedoch auch ein funktionierendes Gesamtkonzept geben. Daher sei eine entsprechende Bebaubarkeit wichtig. Der Bauantrag soll eingereicht werden. Das Kernelement sei das Veranstaltungsgebäude. Der Wertstoffhof gehöre jedoch auch dazu. Man habe letztes Mal bereits betont, dass man für einen Austausch und Dialog mit allen Gemeinderatsmitgliedern offen sei und habe auch angeboten, dass es eine gemeinsame Besichtigung geben könne, um die Planungen besser kennenzulernen.

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09. Oktober 2024

Anwesend:	BM'in Marquardt und 9 Mitglieder
Normalzahl:	10 GR
Entschuldigt:	GR Önüt
Unentschuldigt:	-
Schriftführer:	Frau Hornek
Beginn/Ende:	20.00 Uhr/22.30 Uhr

§ 1213

Alles in allem erbittet er auch heute nochmals die Zustimmung des Gremiums für die Änderung des Bebauungsplans. Sie seien „gesprächsbereit und auch dafür offen, den Beschluss auf 2025 zu vertagen“. Der Wertstoffhof könne vorerst dort bleiben, wo er ist. Spätestens jedoch ein halbes Jahr vor der Erschließung müsse eine Verlegung erfolgen. Das Baugesuch für den Wertstoffhof und den unternehmenseigenen Betriebshof werde zurückgestellt, bis man Klarheit habe.

BM'in Marquardt bedankt sich für den Vortrag und die Kompromissbereitschaft und übergibt das Wort an den Architekten Herrn Keller vom Büro Nething.

Herr Keller stellt sich als Geschäftsführer des Büros Nething aus Neu-Ulm kurz vor. Er sei von Anfang an bei den Planungen dabei gewesen. Er kenne die „Entstehungsgeschichte“ und sei von Beginn an vom Naturraum begeistert gewesen. Es sei immer klar gewesen, dass dieser Eindruck auch in der Masterplanung „wertschätzend übernommen werden soll“: So sei auch die ganze Planung entstanden. Man habe die vorhandene Topografie in den Planungen berücksichtigt und das Veranstaltungsgebäude daher auch über zwei Ebenen geplant, die sich einfügen. Er zeigt anschließend den aktuellen Stand der Planungen und geht auch anhand einer Präsentation [s. *Anlage 1 zum Protokoll*] auf die Planungen ein. Hierbei bezieht er sich auch ausführlich auf das Veranstaltungsgebäude und die technischen Rahmendaten. Er hebt die multifunktionale Nutzbarkeit und die Möglichkeit einer Nutzungsvielfalt hierbei besonders hervor.

BM'in Marquardt bedankt sich für den Vortrag und bittet darum, die Fragen aus dem Gremium zunächst hintenanzustellen. Anschließend übergibt sie das Wort an den Stadtplaner Herrn Mezger vom Büro mqadrat. Dieser habe sich nach der Sitzung mit Herrn Höfer und Herrn Müller zu möglichen Kompromissen ausgetauscht.

Herr Mezger zeigt nochmals seine Präsentation, die er bereits in der September-Sitzung vorgestellt hat [s. *Anlage 2 zum Protokoll*]. Er erläutert die erforderlichen Anpassungen und Modifizierungen und weist nochmals darauf hin, dass es sich aus städtebaulicher Sicht um marginale Änderungen handelt, weshalb das sog. vereinfachte Verfahren angewandt werden kann. Von Trägern öffentlicher Belange wurden bei den Stellungnahmen keine Belange vorgebracht. Bzgl. möglicher Kompromissvorschläge erläutert er, dass man hierbei über die Gesamtflächen sprechen könne. Insgesamt belaufe sich die bebaubare Gesamtfläche auf 24.100 m². Es seien 500 m² zusätzlich erforderlich, um das Gelände besser ausnutzen zu können. Diese 500 m² könnten jedoch eventuell an anderer Stelle eingespart werden. Alle anderen Punkte, die geändert werden sollen, tragen zur Verbesserung bei, d. h. sie gehen nicht zulasten der Gemeinde. So zum Beispiel das Thema Wallaufschüttungen/Lärmschutz.

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09. Oktober 2024

Anwesend:	BM'in Marquardt und 9 Mitglieder
Normalzahl:	10 GR
Entschuldigt:	GR Önüt
Unentschuldigt:	-
Schriftführer:	Frau Hornek
Beginn/Ende:	20.00 Uhr/22.30 Uhr

§ 1213

BM'in Marquardt bedankt sich für den Vorschlag. Sie schließt hiermit die Sachvorträge ab und eröffnet die Fragerunde. Sie verweist darauf, dass es nun darum gehen soll, Kompromissvorschläge zu erarbeiten. Es wäre „schön, wenn man mit den Investoren ins Gespräch kommt“. Die Fachleute hierfür säßen ebenfalls am Tisch.

GR Regelmann bezieht sich auf den Flächentausch und erkundigt sich, wo im Bebauungsplan die Kompensation erfolgen könne.

Herr Höfer antwortet, dass im Bereich der Fläche B eine Reduzierung vorgenommen werden könne.

GR Regelmann bezieht sich auf den Wertstoffhof, der eine größere Fläche benötige und erkundigt sich, welche Vorgaben für die Gesamtgröße hierbei vom AWB kommen. Die Adelberger seien interessiert daran, den Wertstoffhof vor Ort zu halten.

Herr Höfer antwortet, dass der AWB eine Fläche von 1.000 bis 1.200 m² plus Zuwegung vorgebe.

Es folgen Verständnisfragen.

GR Hirsch verweist auf die Sitzung vom 26. September. Er sei „überrascht“ gewesen, dass ein Widerspruch eingelegt worden sei. Dieser sei zwar legitim, jedoch habe der Gemeinderat mit seiner Beschlussfassung „keinen Rechtsbruch“ begangen. Eventuell wäre es auch schon früher angebracht gewesen, einen Widerspruch einzulegen, bspw. beim Kaufvertragsabschluss im Jahr 2015. Für 105.000 m² seien 820.000 € bezahlt worden. Vereinbart gewesen sei eine Summe von 880.000 €. Das Abstimmungsverhalten in der September-Sitzung sei von BM'in Marquardt als beschämend bezeichnet worden. Eventuell hätten sich seiner Ansicht nach die neuen Gremiumsmitglieder enthalten müssen, da sie nicht in der Materie seien. Er bedankt sich für die Möglichkeit, die Originalverträge aus 2015 einsehen zu dürfen. Man habe sich hierfür zwei Stunden Zeit genommen. Dies sei „sehr interessant“ gewesen. Im Kaufvertrag sei jedoch weder der Masterplan, noch ein Zeitplan o. Ä. integriert. Insgesamt empfinde er das Vertragswerk als „sehr dünn“. Der Wertstoffhof sei letztes Mal ein „dringendes Thema“ gewesen. Im Kaufvertrag sei hinterlegt, dass ein „unbefristeter Platz ermöglicht werden muss“. Falls Veränderungen vorgenommen werden, müsse „ein anderer Platz zugeteilt werden“. Er weist darauf hin, dass der Neubau des Fuchswegs auch im Kaufvertrag verankert sei und es sich nicht um eine freiwillige Leistung der Investoren handle. Diese Auflage habe vom Käufer erfüllt werden müssen. Ja, es seien 500.000 € in den Fuchsweg investiert worden, jedoch seien auch 120.000 €

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09. Oktober 2024

Anwesend:	BM'in Marquardt und 9 Mitglieder
Normalzahl:	10 GR
Entschuldigt:	GR Önüt
Unentschuldigt:	-
Schriftführer:	Frau Hornek
Beginn/Ende:	20.00 Uhr/22.30 Uhr

§ 1213

Abwassergebühren erstattet worden, die man dagegen rechnen müsse. Es gebe „eine Planänderung nach der anderen“ im Gemeinderat, „aber der Bürger sieht nichts“.

BM'in Marquardt möchte hierzu Stellen beziehen. Der Kaufpreis sei damals von einem Sachverständigen ermittelt worden. Dieser habe ein Gutachten erstellt und alle Flächen genau aufgeteilt. Dieses Gutachten führte zu dem entsprechenden Kaufpreis. Man habe extra einen Sachverständigen aus Stuttgart herangezogen und nicht den Gutachterausschuss aus Göppingen betraut, da im Gutachterausschuss auch Adelberger beteiligt seien. Daher habe man sich für ein unabhängiges Gutachten entschieden. Anschließend geht sie auf den Vorwurf ein, dass der Kaufpreis sich auf lediglich 880.000 € belaufen hätte. Dies sei ein „sehr guter Preis im Vergleich zu den anderen vorliegenden Angeboten“ gewesen. Man habe dies damals ausführlich im Gremium besprochen. Die Investoren hätten zudem „das Montemaris als Kröte schlucken müssen“. Die meisten Investoren seien nur am Campingplatz, nicht aber am Montemaris interessiert gewesen. Die Investoren nutzen das Montemaris nun für die Soccerhalle. Auch der Fuchsweg sei eine Kröte gewesen: Im Vertrag sei der Bau des Fuchswegs festgehalten worden, dies habe aber nichts mit dem Nachlass bei den Abwassergebühren zu tun. Unter dem Fuchsweg sei ein neuer Entwässerungskanal plus Kanal-Inliner entstanden. Die kompletten Planungskosten hierfür seien von den Investoren getragen worden. Der Kaufpreis plus alle weiteren Kosten lag bei 1,49 Mio. €. Dies sei damals nichtöffentlich im Gemeinderat vorgestellt worden. Jetzt seien insgesamt 4,5 Mio. € investiert worden. Der Vertrag sei eingehalten worden und man müsse sehen, was alles dahintersteckt. Im Übrigen ergänzt sie, dass der Masterplan sehr wohl Teil des Kaufvertrags gewesen sei.

GR Hirsch wirft ein, dass dieser jedoch kein bindender Bestandteil gewesen sei.

BM'in Marquardt verweist darauf, dass der Masterplan sich nicht grundsätzlich verändert habe. Es habe lediglich geringfügige Änderungen gegeben. Die Gemeinde zahle für diese Änderungen nichts. Sie versteht daher nicht, welche negativen Auswirkungen diese Änderungen auf die Gemeinde Adelberg haben solle. Man müsse sich glücklich schätzen mit solchen Investitionen und der Halle. Sie bittet darum, einen Kompromiss zu finden und die Hand zu reichen, um gemeinsam eine Lösung auf den Weg zu bringen. Es wäre „schön, wenn auch eine Festwiese vor der Halle geschaffen werden könnte“ für eine optimale Nutzung.

Herr Keller erläutert die Planungsfortschritte, die zu den Änderungen führten. Er erklärt, dass die Flächenerhöhung nicht durch die Erweiterung des Gebäudes komme, sondern durch die Wegführung und die Festwiese vor dem Gebäude. Der Planungsfortschritt habe sich im Masterplan so nicht ergeben, da dieser nicht solch tiefgehende Darstellungen umfasse. Die Wege

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09. Oktober 2024

Anwesend:	BM'in Marquardt und 9 Mitglieder
Normalzahl:	10 GR
Entschuldigt:	GR Önüt
Unentschuldigt:	-
Schriftführer:	Frau Hornek
Beginn/Ende:	20.00 Uhr/22.30 Uhr

§ 1213

für Ver- und Entsorgung seien nicht so detailliert dargestellt. Daher seien die Änderungen erforderlich.

GR'in Beißwenger führt aus, dass sie sich damals „sehr intensiv mit dem Gutachten auseinandergesetzt habe“ und auch mit dem Gutachter telefoniert habe. Sie habe diesen gefragt, wie er auf den Wert gekommen sei und was er zugrunde gelegt habe. Die Fläche sei als Campingplatz bewertet worden und der Masterplan sei nicht zugrunde gelegt worden, da dies „nicht sein Auftrag gewesen“ sei. Daher sei der niedrige Wert herausgekommen. Ein höherer Preis wäre ihrer Meinung nach möglich gewesen. Anschließend bezieht sie sich auf die Präsentation von Herrn Keller: Im letzten Jahr habe er im Juni die gleiche Präsentation mit den gleichen Schaubildern gehalten. Damals habe er gesagt, dass das Baugesuch in Kürze fertiggestellt werde und nach der Sommerpause eingereicht werde. Bis jetzt sei jedoch noch kein Baugesuch vorhanden, weshalb sie davon ausgehen, dass bisher auch nichts eingereicht worden sei.

Herr Keller führt aus, dass es sich um zwei Anträge handle. Ein Antrag beziehe sich auf den Bau- und Betriebshof. Dieser liege bereits „fertig in der Schublade“, sei jedoch noch nicht eingereicht worden, da er auf Basis der Bebauungsplanänderung erstellt worden sei und es somit bis jetzt noch keine Genehmigungsgrundlage gebe. Sofern der Änderung zugestimmt werde, könne der Antrag „umgehend eingereicht werden“. Bezüglich des Veranstaltungsgebäudes erläutert er, dass sich die Pläne in der Fertigstellung der Leistungsphase 3 befinden. Sie liegen ebenfalls in der Schublade und könnten in Leistungsphase 4, der Bauantragsphase, finalisiert werden.

GR'in Beißwenger merkt an, dass dies die gleiche Aussage sei, wie letztes Jahr, als sie die gleiche Frage gestellt habe.

BM'in Marquardt erkundigt sich, warum GR'in Beißwenger diese Fragen stellt.

GR'in Beißwenger antwortet daraufhin, dass seit 2016 immer die gleichen Aussagen getätigt werden auf die Frage, wann mit dem Veranstaltungsgebäude begonnen werden könne. Man sei bisher immer um zwei Jahre vertröstet worden. Dies störe sie an der ganzen Sache. Sie habe sich damals dafür ausgesprochen, entsprechende Fristen in den Kaufvertrag aufnehmen zu lassen. Es sei „einfach, den Vertrag zu erfüllen“, da „nicht viel festgeschrieben“ sei. Daher lasse man sich auch so lange Zeit. Der Klosterpark habe sich mit einem Rücktrittsrecht abgesichert, sofern der Bebauungsplan nicht aufgestellt werde, aber umgekehrt gebe es „keine Absicherung für die Gemeinde“.

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09. Oktober 2024

Anwesend:	BM'in Marquardt und 9 Mitglieder
Normalzahl:	10 GR
Entschuldigt:	GR Önüt
Unentschuldigt:	-
Schriftführer:	Frau Hornek
Beginn/Ende:	20.00 Uhr/22.30 Uhr

§ 1213

Herr Müller führt aus, dass im Juni 2023 die Pläne von Herrn Keller präsentiert worden seien, sich im Nachgang jedoch herausgestellt habe, dass der Bebauungsplan geändert werden müsse. Man habe daher das Baugesuch noch nicht einreichen können.

GR'in Beißwenger fragt, warum erst viele Jahre nach Erstellung des Masterplans klargeworden sei, dass eine Terrasse vor dem Veranstaltungsgebäude benötigt wird.

BM'in Marquardt erläutert, dass man sich „schon wieder auf einer Ebene“ bewege, „die nichts mit dem Bebauungsplan zu tun hat“. Dies seien „alte Kamellen“. Vor acht Jahren habe man den Kaufvertrag unterzeichnet, seitdem werde geplant. Es „läuft alles“ und es gebe keine Nachteile für die Gemeinde. Der Klosterpark habe Nachteile in Kauf nehmen müssen durch Corona und weitere Belastungen. Die Gemeinde habe sich durch den Verkauf die Unterhaltungskosten gespart. 1,8 Mio. € Fehlbeträge, die damals entstanden sind, weil „dort nichts mehr lief“. Nun seien von den Investoren schon 4,5 Mio. € in das Projekt gesteckt worden und jetzt würden sie von der Gemeinde unter Druck gesetzt werden. Wenn die Bebauungsplanänderung abgelehnt werde, dann gebe es einen Stillstand. Seit Jahren werde Geld ausgegeben „und wir lehnen die Festwiese ab und sollen dann wieder erklären, warum sich nichts tut“. Sie fragt, warum über den Kaufvertrag gesprochen werden soll. Es geht um den Bebauungsplan.

Es folgen Wortmeldungen.

GR Holzwarth führt aus, dass der damalige Beschluss eine „eindeutige Mehrheit“ gefunden habe. Jetzt würden seiner Meinung nach Gründe gesucht, „warum man dagegen sein muss“. Er findet, dass „persönliche Befindlichkeiten“ herausgenommen werden müssen. Man müsse den Investor sehen und wie viel Geld bereits in das Projekt geflossen sei. Man schade der Weiterentwicklung des Geländes mit dieser ablehnenden Haltung. Man müsse sachlich darüber nachdenken.

Es entsteht ein Wortgefecht.

BM'in Marquardt mahnt, an den Bebauungsplan zu denken und nicht an den damaligen Kauf.

Anschließend folgen Rückfragen zum Bebauungsplan und dazu, warum dieser vom Masterplan abweicht.

Herr Mezger kann es nicht verstehen, dass sich die Diskussion „nur um die Vergangenheit dreht“. Der Masterplan sei aus dem Jahr 2019, der Bebauungsplan aus dem Jahr 2020. Es sei „nicht realistisch zu glauben, dass damals bereits alles bis ins Detail im Masterplan hätte abgebildet

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09. Oktober 2024

Anwesend:	BM'in Marquardt und 9 Mitglieder
Normalzahl:	10 GR
Entschuldigt:	GR Önüt
Unentschuldigt:	-
Schriftführer:	Frau Hornek
Beginn/Ende:	20.00 Uhr/22.30 Uhr

§ 1213

werden können". Daher gebe es auch verschiedene Planungsphasen. Es sei ganz normal, dass Nachbesserungen, Baugrenzen-Veränderungen, etc." entstünden und nichts anderes sei der Grund für die Änderungen. Er verdeutlicht, dass das Gremium die „alte Zöpfe“ endlich abschneiden müsse und sich auf das konzentrieren müsse, was jetzt ansteht. Er ahne bereits, dass das Projekt durch die heutige Entscheidung nicht vorankommen werde.

GR Regelman führt aus, dass momentan „Zahlen und Werte im Dorf verteilt werden, die nicht der Realität entsprechen“, z. B. 60 €/m² Bodenrichtwert. Zum Verständnis: Es würde sich um ein Gewerbegebiet handeln bei diesem Richtwert. Im Ziegelhau seien 60 € Bodenrichtwert eingetragen. Dort wäre jedoch eine wesentlich dichtere Bebauung möglich, als auf dem Klosterpark-Areal. Es werden seiner Meinung nach „Äpfel mit Birnen verglichen“.

Herr Mezger erläutert, dass der Bodenrichtwert bei der Betrachtung des Bebauungsplans „überhaupt keine Rolle spielt“. Für den Bebauungsplan sei das „völlig irrelevant“. Die Gesamtfläche belaufe sich auf ca. 100.000 m². Baulich nutzbar seien aber tatsächlich nur 24.100 m² gemäß dem neuen Entwurf. Die blaue Fläche im Plan sei jedoch nicht komplett ausnutzbar, da es entsprechende Vorgaben gebe. Im Gewerbegebiet sei eine Bebaubarkeit von 80 % der Fläche möglich – dies sei „nicht vergleichbar“. Daher dürfe man ein Sondergebiet nicht mit einem Gewerbegebiet vergleichen.

GR Hasenwandel kann sich „nur wundern“. Er muss „mit Unverständnis feststellen, wie man so negativ diesem Projekt entgegenstehen kann“. Jeder habe zuhause eine Terrasse und sitze nicht auf grüner Wiese. Dies sei für das Veranstaltungsgebäude auch erforderlich. Auch der Lärmschutzwall sei für ihn nachvollziehbar. Was den Wertstoffhof anbelangt, fragt er sich, warum seine Ratskolleginnen und -kollegen keine „bessere Lösung“ präsentieren. Er erkennt „keine Vorschläge von der Gegenseite“ und sieht das Verhalten daher „als Blockade“.

Für GR'in Baumann-Tischer ist „alles in Ordnung“, denn „keiner hat etwas dagegen, wenn so gebaut wird, wie vorgesehen“. Sie stellt aber die Frage in den Raum, was wäre, wenn nicht gebaut werde. Es bestünden „Fragen und Ängste in der Bevölkerung“. Wenn das Gelände verkauft werden würde und die entsprechenden Plangrundlagen da seien, „dann könnte da jemand etwas Größeres bauen“. Sie sei „für Kompromisse bereit“, kenne sich aber „nicht aus bei solchen Projekten“ und wisse daher nicht, was möglich wäre.

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09. Oktober 2024

Anwesend:	BM'in Marquardt und 9 Mitglieder
Normalzahl:	10 GR
Entschuldigt:	GR Önüt
Unentschuldigt:	-
Schriftführer:	Frau Hornek
Beginn/Ende:	20.00 Uhr/22.30 Uhr

§ 1213

Herr Mezger führt aus, dass ein vorliegender Bebauungsplan für alle gelte, also auch für einen potenziellen neuen Eigentümer. Dieser müsse sich nicht an den Masterplan halten, aber an den Bebauungsplan. Der Gemeinderat habe sich damals für diesen sog. Angebotsbebauungsplan

entschieden und nicht für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, da dieser bei der Größe des Projekts „nicht händelbar gewesen wäre“, denn die Planungen hätten dann schon eine Baugesuchsreife benötigt. Zudem hätte ein sog. Durchführungsvertrag geschlossen werden müssen. Dies wäre „alles nicht passend gewesen“, weshalb man sich für einen Angebotsbebauungsplan entschieden habe. Rahmenpunkte, wie die Kubatur, Höhen und Baumöglichkeiten sind auch für fremde Eigentümer durch den Bebauungsplan nutzbar.

GR'in Baumann-Tischer verweist auf den Wertstoffhof. Es handle sich um einen unbefristeten Mietvertrag mit sechsmonatiger Kündigungsfrist. Sie fragt, ob auch eine andere Vertragsgestaltung möglich wäre.

Herr Höfer bezieht zum Bebauungsplan Stellung. Man sei bereit, Reduzierungen vorzunehmen, auch wenn die Flächen im Gesamten eigentlich benötigt werden würden. Bezüglich des Vertrags zum Wertstoffhof führt er aus, dass über den Mietvertrag „gesprochen werden kann“. Ein Entgegenkommen sei möglich und er wolle niemanden verärgern.

BM'in Marquardt erläutert, dass es bis jetzt nie ein Thema gewesen sei, den Wertstoffhof zu verlagern. Der AWB stehe hinter den Planungen.

GR'in Baumann-Tischer findet auch, dass der Wertstoffhof „dort bleiben soll“, wo er ist, denn dies sei ein „guter Standort“, jedoch wolle man sich mit dem Wertstoffhof „nicht erpressen lassen“, wenn wieder einmal eine Entscheidung gegen den Klosterpark ausfallen sollte.

Herr Müller verdeutlicht nochmals, dass man bereits 4,5 Mio. € investiert habe und daher an einen Verkauf des Geländes nicht denke. Die 60 € Bodenrichtwert seien ein „absolut theoretischer Wert“, der „gar keine Rolle“ spiele und „keine Aussagekraft“ habe. Sie „wollen das Projekt umsetzen“, denn sie haben „sehr viel investiert bisher“.

Es folgt ein weiterer Austausch.

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09. Oktober 2024

Anwesend:	BM'in Marquardt und 9 Mitglieder
Normalzahl:	10 GR
Entschuldigt:	GR Önüt
Unentschuldigt:	-
Schriftführer:	Frau Hornek
Beginn/Ende:	20.00 Uhr/22.30 Uhr

§ 1213

GR M. Hees weist darauf hin, dass der Lärmschutzwall gebaut werden kann, aber nicht muss. Zudem weist er auf die Fläche hin, die eine Spiel- und Freizeitgestaltung zulasse und fragt, was dort gebaut werden kann, außer einem Spielplatz. Seiner Meinung nach sei bspw. auch eine Kartbahn denkbar. Man müsse sich im Klaren sein, dass die Spiel- und Freizeitfläche auch andere Bebaubarkeiten ermögliche! „Das sind Bedenken, nicht nur von mir.“

Herr Mezger erläutert, dass die eine Nutzung kommen kann und die andere nicht. Derlei Verschiebungen seien mit dem Bebauungsplan darstellbar und dies sei auch so üblich. Eine Wohnnutzung sei aber ausgeschlossen. Auf Nachfrage von GR Holzwarth ergänzt er, dass eine Kartbahn auf der dargestellten Grünfläche grundsätzlich nicht möglich wäre, dies aber auch kein realistisches Beispiel für diese Fläche sei. Auf weitere Nachfrage von GR'in Beißwenger erläutert er zudem, dass nicht einfach anhand des Bebauungsplans gebaut werden könne, sondern eine Baugenehmigung benötigt werde. In diesem Baugenehmigungsverfahren würden dann alle Parameter geprüft werden. Der Bebauungsplan mache zu Punkten, wie etwa den Emissionen und sonstigen Auswirkungen keine Aussagen. Dies sei Sache des Baugenehmigungsverfahrens.

GR Regelman fasst zusammen, dass der Bebauungsplan nur den Rahmen vorgebe. „Nicht alles, was an Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung kommt, muss in den Bebauungsplan aufgenommen werden.“ Durch das Genehmigungsverfahren würden „sämtliche Vorschriften“ geprüft, somit sei es ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans „alles abschließend zu regeln“.

Herr Mezger bestätigt die Aussage von GR Regelman, dass im Bebauungsplan „nicht alles bis zum Ende geregelt werden“ könne., Im Genehmigungsverfahren werde alles Weitere im Einzelnen geprüft. Über den Bebauungsplan seien zwar vielerlei Nutzungen denkbar, deren Auswirkungen seien wiederum aber jeweils sehr unterschiedlich. Genau dies prüfe jedoch die Genehmigungsbehörde.

GR Cammerer findet es zwar „löblich“, dass an den Lärmschutz gedacht werde, aber dies wäre auch möglich ohne den Bebauungsplan zu ändern.

Herr Mezger stimmt zwar zu, dass auch ohne eine Bebauungsplanänderung ein gewisser Lärmschutz dargestellt werde, dass mit der Änderung aber ein verbesserter Lärmschutz durch die Wallaufschüttung ermöglicht werde.

Es folgen Wortmeldungen zum Lärmschutzwall.

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09. Oktober 2024

Anwesend:	BM'in Marquardt und 9 Mitglieder
Normalzahl:	10 GR
Entschuldigt:	GR Önüt
Unentschuldigt:	-
Schriftführer:	Frau Hornek
Beginn/Ende:	20.00 Uhr/22.30 Uhr

§ 1213

BM'in Marquardt fügt an dieser Stelle deutlich an, dass es jedoch nicht möglich sei, dass Bauschutt oder Ähnliches im Wall vergraben werde.

Herr Mezger verweist diesbezüglich auf die einschlägigen Normen, wie etwa das Kreislaufwirtschaftsgesetz und die Regelungen zu Altlasten. Es sei definitiv nicht möglich, dass Bauschutt oder anderer Müll im Wall vergraben wird. Diese Bedenken können vorab genommen werden.

Nach Rücksprache mit dem Gremium wird die Sitzung anschließend für eine rund zehnminütige Pause unterbrochen.

Nach der Pause übergibt BM'in Marquardt das Wort an Herrn Höfer.

Herr Höfer unterbreitet nochmals das Angebot, dass die bebaubare Fläche nach der Änderung des Bebauungsplans in ihrer Gesamtgröße gleichbleibt, indem Flächen an anderer Stelle abgezweigt werden, die weniger dringlich benötigt werden.

BM'in Marquardt bedankt sich für den Kompromissvorschlag.

GR M. Hees führt aus, dass sich mit der Wahl im Gremium einiges verändert habe. Trotzdem unterstelle er, dass alle Gremiumsmitglieder „zum Wohle der Gemeinde“ handeln. Er sei „nicht prinzipiell gegen das Projekt, sehe aber auch Kritikpunkte. Bei der letzten Diskussion habe er es negativ aufgefasst, dass der Wertstoffhof als Druckmittel benutzt worden sei. Er sei grundsätzlich bereit für einen Kompromiss, schlage jedoch vor, heute Abend keinen Beschluss zu fassen. Stattdessen wolle er anbieten, dass die Gemeinderäte, die interessiert seien, mit den Investoren an einen Tisch sitzen und das Thema „sachlich ausdiskutieren“, damit „einzelne Punkte geklärt werden können“. Er sei „überzeugt, dass eine Lösung möglich ist“. Das Ergebnis aus dem Gespräch würde man dann fixieren und daraufhin den Beschluss fassen. Die Entscheidung sollte also verschoben werden, damit er nicht wieder dagegen stimmen muss.

GR Cammerer verkündet, dass dies auch der Vorschlag von ihm und GR'in Baumann-Tischer sei. Man sollte sich zusammensetzen und „mögliche Kompromisse im Detail aufschreiben und zu Papier bringen, damit alle zufrieden sind“.

GR Hirsch signalisiert seinerseits ebenfalls eine Gesprächsbereitschaft. Eine Präzisierung des Kompromissvorschlags sei wichtig.

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09. Oktober 2024

Anwesend:	BM'in Marquardt und 9 Mitglieder
Normalzahl:	10 GR
Entschuldigt:	GR Önüt
Unentschuldigt:	-
Schriftführer:	Frau Hornek
Beginn/Ende:	20.00 Uhr/22.30 Uhr

§ 1213

GR Regelmannt findet, dass Herr Mezger als Planer wissen müsse, „in welche Richtung es gehen könnte, damit gewisse Dinge vorbereitet werden können“. Nur so wisse man dann auch über was man redet. Er wollte die Investoren nicht weiter behindern, weshalb das Gespräch zeitnah erfolgen solle. Dann müsse man jedoch auch der Bevölkerung signalisieren, dass die nun entstehenden Verzögerungen durch den Gemeinderat verschuldet seien.

GR Holzwarth sieht ein weiteres Gespräch nicht sinnvoll, da es lediglich vier Punkte gebe, die zu diskutieren seien. „Was soll im Termin festgelegt werden? Die Wallhöhe?“ Noch weiter zurück könne man nicht gehen, da es grundsätzlich einen bestehenden Bebauungsplan gebe. Es geht nun „nur noch um Kleinigkeiten“. Er fragt nochmals: „Wie soll das Gespräch aussehen?“

GR'in Baumann-Tischer stellt klar: „Wir haben unsere Punkte genannt. Wenn der Kompromiss kommt“, dann könne man auch zustimmen. Einen Stillstand und weitere Verzögerungen bei der Projektdurchführung sieht sie jedoch nicht, denn der Klosterpark könne mit dem Bau der Soccerhalle bereits beginnen.

Herr Mezger kann diese Auffassung nicht teilen. Ein Kompromiss wurde seitens den Investoren bereits unterbreitet. In beiden Sitzungen, in nun insgesamt vier Stunden Diskussion, sei für ihn bisher nicht klargeworden, „was konkret nun das Problem ist“. Es habe Kritik von einzelnen Gremiumsmitgliedern an der Erweiterung der bebaubaren Fläche gegeben, hierzu liege jedoch ein Kompromissvorschlag vor. Bei den anderen Punkten sei ihm nicht klar, was genau kritisiert werde. Daher wüsste er gar nicht, was er als Stadtplaner nun ausarbeiten soll. „Sie als Gegner müssen sich Gedanken machen, woran sie sich komplett stören und dann kann man darüber reden!“

GR M. Hees findet, man kann die Diskussion abkürzen. „Sind die Investoren bereit mit uns zu reden oder nicht? Wenn nicht, dann können wir jetzt abstimmen.“

BM'in Marquardt verweist auf die Sitzungsvorlage. Hierin wurde bereits darauf hingewiesen, dass Herr Höfer und Herr Müller in die Sitzung kommen und es um die gemeinsame Erarbeitung von Kompromissvorschlägen gehen soll. Ein Kompromissvorschlag seitens der Investoren wurde bereits eingebracht. „Warum wird ein nichtöffentliches Gespräch gefordert, wenn es hier die Plattform gibt? Was stört Sie konkret?“ Es müsse nun Klartext geredet werden, damit Herr Mezger wisse, was er aufarbeiten muss.

GR'in Baumann-Tischer ist noch nicht für die Abstimmung bereit. Sie fragt sich, wie der Kompromissvorschlag verbindlich festgehalten werden kann.

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09. Oktober 2024

Anwesend:	BM'in Marquardt und 9 Mitglieder
Normalzahl:	10 GR
Entschuldigt:	GR Önüt
Unentschuldigt:	-
Schriftführer:	Frau Hornek
Beginn/Ende:	20.00 Uhr/22.30 Uhr

§ 1213

BM'in Marquardt weist auf den Bebauungsplan bzgl. des Neubaugebiets Dürrstraße hin. Hier sei es auch machbar gewesen, dass Änderungswünsche des Gremiums noch eingearbeitet werden. „Wenn das Gremium sich einig ist, dann ist es kein Problem diese Änderungen aufzunehmen.“

Für GR Cammerer ist eine Entscheidung erst nach der Ausarbeitung möglich. Er muss dann „erst noch überlegen“.

BM'in Marquardt verdeutlicht, dass jetzt die Möglichkeit bestehe, mit den Investoren zu besprechen, in welche Richtung es gehen soll. Sie müsse aber dann wissen welche Kompromisse vorgeschlagen werden. Ihr fehle hier die Vorstellungskraft.

Für GR A. Hees wäre hier auch die Kündigungsfrist für den Wertstoffhof-Vertrag ein Thema. Sechs Monate Kündigungsfrist sind ihm „zu unsicher“. Er schlägt eine Kündigungsfrist von zwei Jahren vor.

Für BM'in Marquardt ist dies unverständlich. „Wir müssen nicht darüber nachdenken.“ Sie macht deutlich, dass der AWB gemeinsam mit dem Klosterpark eine fertige Planung vorliegen habe. Ein nahtloser Übergang auf den neuen Standort werde seitens des Klosterparks zugesichert. Es bestehe hier „kein Handlungsbedarf“.

Herr Keller macht klar, dass das Gremium nun über zweierlei Bausteine diskutiere. Einerseits werde über den Bebauungsplan gesprochen und andererseits über privatrechtliche Regelungen. Die Kündigungsfrist bezüglich des Wertstoffhofs habe rein gar nichts mit dem Bebauungsplan zu tun. Dieses Thema könne Herr Mezger mit seinem Bebauungsplan nicht beeinflussen.

GR'in Baumann-Tischer führt aus, dass es nicht um Herrn Mezger gehe, sondern um die Investoren.

Herr Keller wirft die Frage in den Raum, was konkret als Angebot auf den Tisch gelegt werden könne und was konsensfähig sei, um mit dem Bebauungsplan weiterzukommen. Darüber müsse gesprochen werden. Er versuche bereits herauszuhören, was ergänzt werden kann.

Herr Mezger weist darauf hin, dass in den Bebauungsplan ausschließlich städtebauliche Punkte einfließen können. Er warnt ausdrücklich davor, die Diskussion um privatrechtliche Themen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan zu führen. „Dies ist nicht zulässig!“ Eine derartige Diskussion sei eine „andere Baustelle“ und „gefährlich“ im Bebauungsplanverfahren.

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09. Oktober 2024

Anwesend:	BM'in Marquardt und 9 Mitglieder
Normalzahl:	10 GR
Entschuldigt:	GR Önüt
Unentschuldigt:	-
Schriftführer:	Frau Hornek
Beginn/Ende:	20.00 Uhr/22.30 Uhr

§ 1213

Auch GR Regelmann verdeutlicht, dass es nur um den Bebauungsplan gehen sollte. Das Thema Flächenversiegelung sei geklärt, auch der Lärmschutzwall sollte kein Problem darstellen. Der Wertstoffhof sei eine andere Baustelle. Wenn es grundsätzlich darum gehe, ob der Wertstoffhof kommen soll oder nicht, dann „muss ich nicht lange überlegen“.

GR'in Beißwenger sieht allerdings eine Abhängigkeit zwischen Bebauungsplan und privatrechtlicher Regelungen. Dies habe zwar formal nichts mit dem Bebauungsplan zu tun, aber der Mietvertrag für den Wertstoffhof müsse klar sein, bspw. auch dahingehend, was die Gemeinde die Miete koste.

BM'in Marquardt antwortet deutlich, dass der AWB die Miete zahle und dies nichts mit der Kommune zu tun habe.

GR'in Beißwenger findet, dass die Vertragsmodalitäten den Gemeinderat interessieren sollten. Auch die Bebaubarkeit sei im Übrigen noch ein Thema. Die Abweichungen zwischen Bebauungsplan und Masterplan müssten besprochen werden, sie fühle sich jedoch „überfordert, das heute zu entscheiden“. Wenn heute über den Bebauungsplan entschieden werde, dann müsse sie ablehnen.

Für BM'in Marquardt ist das alles nicht nachvollziehbar.

GR'in Beißwenger geht anschließend auf die Soccerhalle ein. Diese war zunächst an einem anderen Standort geplant. „Was passiert dort dann stattdessen?“

Herr Höfer führt aus, dass erst einmal der Soccerbetrieb getestet werden soll. Langfristig soll die Soccerhalle als Unterbringung für das Spieleland dienen. Wenn die Soccerhalle gut angenommen wird, dann erfolge eine Verlagerung an andere Stelle. Es gebe die „klare Zusage unsererseits“, dass man gerne bereit sei zu sprechen, auch über privatrechtliche Regelungen, aber über den Bebauungsplan müsse unabhängig entschieden werden. Auch nach dem Beschluss heute sei jederzeit ein Gespräch, auch kurzfristig, möglich.

BM'in Marquardt verweist nochmals darauf, das zivilrechtliche Thema und den Bebauungsplan nicht in einem Zug zu diskutieren. Sie könne bestätigen, dass die Investoren „jederzeit gesprächsbereit“ seien. Anschließend appelliert sie nochmals an das Gremium zu benennen, was es am Bebauungsplan auszusetzen gibt. „Was stört konkret?“

GR'in Beißwenger möchte wissen, wo die Flächen zur Kompensation genau wegfallen.

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09. Oktober 2024

Anwesend:	BM'in Marquardt und 9 Mitglieder
Normalzahl:	10 GR
Entschuldigt:	GR Önüt
Unentschuldigt:	-
Schriftführer:	Frau Hornek
Beginn/Ende:	20.00 Uhr/22.30 Uhr

§ 1213

Herr Mezger zeigt auf dem Plan im Bereich B die Fläche. Statt 5.000m² Grundfläche seien dann nur noch 4.500m² Grundfläche geplant. Wo genau die Reduzierung erfolgt, ist nicht relevant. Innerhalb der Baulinie darf gebaut werden.

GR'in Beißwenger hätte sich vorgestellt, die Baugrenze zu reduzieren.

Herr Mezger versteht nicht, warum GR'in Beißwenger dies dann nicht auch klar benennt. „Sie müssen dies auch so formulieren! Wie sollen wir wissen, was der Kompromiss sein soll, wenn keiner etwas Konkretes sagt?“

GR'in Beißwenger möchte ein Gespräch mit den Investoren.

BM'in Marquardt bittet GR'in Beißwenger im Plan konkret zu zeigen, wo die Reduzierung der Baugrenze erfolgen soll.

GR'in Beißwenger zeigt keinen konkreten Vorschlag auf. Sie äußert, dass der Masterplan und der Bebauungsplan nicht übereinstimmen. Sie möchte, dass Herr Mezger einen Plan vorbereitet, in welchem der Bebauungsplan und der Masterplan übereinanderliegen. Dies sei dann die Gesprächsgrundlage für die Unterhaltung mit den Investoren.

Herr Mezger kann die Diskussion nicht nachvollziehen. „Wir kommen zurück zur Diskussion von 2019/2020. Wir haben wieder das Thema von vor fünf Jahren!“ Man habe damals „offen kommuniziert“, dass der Masterplan nicht 1:1 in den Bebauungsplan übernommen wurde. Der Bebauungsplan habe gegenüber dem Masterplan einen „gewissen Puffer in alle Richtungen“. Dies sei notwendig und selbstverständlich.

GR'in Beißwenger sieht jedoch die Gefahr, dass bei einem Verkauf auf dieser Fläche auch etwas anderes entstehen könnte.

BM'in Marquardt äußert, dass sie „langsam keine Geduld mehr“ habe. Es gehe um vier konkrete Punkte, warum könne man hierzu keine konkrete Kritik und Verbesserungsvorschläge anbringen? Heute hätte man die Möglichkeit das Projekt anzustoßen, damit es seinen Lauf nimmt. Das einzige was sie sehe, seien Stopp-Schilder und keine Kompromisse. Auch bei einer Vertagung der Thematik rechne sie nicht mit einer Zustimmung. GR'in Beißwenger sei zu sehr auf die Vergangenheit bezogen. Die Investoren blicken jedoch in die Zukunft. Man müsse „jetzt konkret werden“ und das Thema „nicht weiter aufschieben“.

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09. Oktober 2024

Anwesend:	BM'in Marquardt und 9 Mitglieder
Normalzahl:	10 GR
Entschuldigt:	GR Önüt
Unentschuldigt:	-
Schriftführer:	Frau Hornek
Beginn/Ende:	20.00 Uhr/22.30 Uhr

§ 1213

GR Regelmannt richtet sich an GR'in Beißwenger und erkundigt sich, welchen Nachteil Adelberg durch einen Kompromissvorschlag habe.

Für GR'in Beißwenger ist die Bebauung zu intensiv. Sie habe 2020 bereits den Bebauungsplan abgelehnt und möchte nun auch nicht zustimmen, „dass noch mehr kommt“.

Es folgen Wortmeldungen.

GR Regelmannt wiederholt seine Frage.

GR'in Beißwenger hat ein Problem mit der Spiel- und Freizeitfläche, da dort bauliche Anlagen möglich seien. Dies möchte sie im kleinen Kreis besprechen.

Herr Mezger zitiert aus den Bauvorschriften, was dort möglich wäre und wiederholt, dass die Baugenehmigungsbehörde für die Beurteilung eines eventuellen Bauvorhabens zuständig ist. Es sind bauliche Anlagen zur Sport-, Freizeit- und Spielenutzung konkretisiert. Man könne sich nun aber einem Kompromissvorschlag annähern. Die Zulässigkeit auf dieser Fläche könne auf Spielplätze reduziert werden.

Die Investoren zeigen sich mit diesem weiteren Kompromissvorschlag ebenfalls einverstanden.

BM'in Marquardt bittet um weitere Vorschläge.

GR'in Beißwenger möchte das Thema vertagen und in Ruhe besprechen.

BM'in Marquardt stellt nochmals fest, dass zivilrechtliche Fragestellungen mit dem Bebauungsplan verknüpft werden. „Das sind nicht zulässige Nebenabsprachen zum Bebauungsplan!“ Den Bebauungsplan an vertragliche Absprachen anderer Punkte zu knüpfen, gehe nicht. Man dürfe „nicht alles in einen Topf werfen“! Man habe schon zwei Kompromisse gefunden, man könne den Bebauungsplan zu Ende bringen.

GR Cammerer drängt auf das Gespräch, damit Unklarheiten bereinigt werden können.

GR Hasenwandel möchte wissen, welche Unklarheiten gemeint sind.

GR Cammerer führt als Beispiel die Höhe des Erdwalls an.

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09. Oktober 2024

Anwesend:	BM'in Marquardt und 9 Mitglieder
Normalzahl:	10 GR
Entschuldigt:	GR Önüt
Unentschuldigt:	-
Schriftführer:	Frau Hornek
Beginn/Ende:	20.00 Uhr/22.30 Uhr

§ 1213

GR'in Beißwenger sieht es problematisch, dass der Wall nur als Option, nicht als Gebot im Bebauungsplan verankert ist.

BM'in Marquardt erläutert, dass die Investoren die freiwillig in den Bebauungsplan aufgenommen haben.

GR'in Beißwenger möchte ein Gebot daraus machen.

Herr Mezger weist darauf hin, dass dann eine Überarbeitung des Bebauungsplans und eine erneute Auslegung erforderlich wären.

Es folgt eine weitere Diskussion.

Herr Mezger verdeutlicht nochmals, dass der Vorschlag zum Bau eines Lärmschutzwalls von den Investoren selbst kam und dieser daher auch gebaut werde.

Für GR Holzwarth ist klar: „Wir drehen uns im Kreis!“ Die Diskussion ist seiner Meinung nach „an den Haaren herbeigezogen“.

Es folgen weitere Wortbeiträge, die zeigen, dass keine Übereinkunft möglich ist

GR'in Baumann-Tischer fragt sich, welche Sicherheit es für den Gemeinderat gebe, wenn man den Kompromissen nun zustimme. Es handle sich nur um eine mündliche Zusage der Investoren. Für sie mangle es an der richtigen Reihenfolge.

Herr Mezger erläutert, dass die Vorschläge in den Satzungsbeschluss heute Abend eingebaut werden. Da es sich um keine Änderungen handelt, die andere benachteiligt, müsse auch keine erneute Auslegung erfolgen. Wenn sich die Investoren einverstanden erklären, dann könne der Satzungsbeschluss mit den Änderungen gefasst werden.

BM'in Marquardt möchte über das Thema nun abstimmen, damit es eine Klarheit über den Bebauungsplan gibt. Das Gespräch über die anderen Punkte werde stattfinden. Die Zusage der Investoren hierfür liegt vor. Sie wiederholt die Änderungen: Man habe heute festgelegt, dass eine Reduzierung der Gesamtfläche in Feld B um 500 m² erfolgen soll und dass Ziffer 11 auf Spielplätze beschränkt werden soll. Der Beschlussvorschlag aus der letzten Sitzung liege vor, die Änderungen werden aufgenommen. Es wird eine namentliche Abstimmung erfolgen.

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09. Oktober 2024

Anwesend: BM'in Marquardt und 9 Mitglieder
Normalzahl: 10 GR
Entschuldigt: GR Önüt
Unentschuldigt: -
Schriftführer: Frau Hornek
Beginn/Ende: 20.00 Uhr/22.30 Uhr

§ 1213

Es ergeht folgender ergänzter

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat nimmt die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die während der Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis und beschließt die Abwägung.
2. Der Bebauungsplan „Klosterpark, 1. Änderung“ in der Fassung vom 26.09.2024 wird mit den besprochenen Änderungen vom 09.10.2024 nach § 10 BauGB i.V. mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.09.2024 werden mit den besprochenen Änderungen vom 09.10.2024 nach § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
4. Die Satzungsbeschlüsse werden öffentlich bekanntgemacht.

Der Gemeinderat stimmt wie folgt ab:

Ja (4 Stimmen): BM'in Marquardt
GR Hasenwandel
GR Holzwarth
GR Regelman

Enthaltung (1): GR'in Baumann-Tischer

Nein (5 Stimmen): GR'in Beißwenger
GR Cammerer
GR A. Hees
GR M. Hees
GR Hirsch

Der Gemeinderat lehnt den Beschlussvorschlag somit mit 4 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung und 5 Nein-Stimmen ab.

BM'in Marquardt fasst zusammen, dass man nun vier Stunden „umsonst diskutiert“ habe und es ihr sehr leid tue für die Investoren.

Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09. Oktober 2024

Anwesend:	BM'in Marquardt und 9 Mitglieder
Normalzahl:	10 GR
Entschuldigt:	GR Önüt
Unentschuldigt:	-
Schriftführer:	Frau Hornek
Beginn/Ende:	20.00 Uhr/22.30 Uhr

§ 1213

Anschließend stellt BM'in Marquardt fest, dass keine weiteren Wortmeldungen vorliegen und schließt die öffentliche Gemeinderatssitzung.

Hinweis der Schriftführerin

Das Protokoll wurde anhand der in der Sitzung gemachten Aufzeichnungen verfasst und beschränkt sich auf die wesentlichen Inhalte. Die digitale Aufnahme wurde gesichert und steht zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Zur Beurkundung

Gemeinderat:

Schriftführerin:

Bürgermeisterin: