



Gemeinde Pfinztal

Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 03.03.2020

Ort:	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	20:08 Uhr

Anwesende Personen

Vorsitzende/r:

Bodner, Nicola

Ordentliche Mitglieder:

Frensch, Kristin
Gutgesell, Andreas
Hörter, Frank
Lüthje-Lenhardt, Monika
Mohamed Fahir, Aisha
Rahn, Klaus-Helimar, Dr.
Reeb, Tilo
Rendes, Markus
Rothweiler, Edelbert
Schaier, Barbara
Vortisch, Volker Hans

Schriftführer/in:

Vladislav, Jasmin

Verwaltung:

Knobloch, Günter
Muhl, Maïke
Schönhaar, Tamara
Willi, Peter

Mitwirkende/ext. Org.:

Gassmann, Gerd, Prof. - zu TOP 3 öffentlich
Kananizadeh, Yosuf - zu TOP 3 öffentlich
Tebbert, Matthias, Dipl.-Ing. - zu TOP 3 öffentlich

Ortsvorsteher/in:

Oberle, Gebhard

Nichtanwesende Personen

1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 24.02.2020.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 27.02.2020.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 6 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:
Gemeinderat Rendes
Gemeinderat Vortisch



T A G E S O R D N U N G

1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner
2. Bauanträge
 - 2.1. Nutzungsänderung einer Ladenfläche im Erdgeschoss zu einer Wohnung **BV/534/2020**
 - 2.2. Einbau einer Dachgaube **BV/537/2020**
 - 2.3. Umbau des Dachgeschosses und Einbau von Dachgauben **BV/538/2020**
 - 2.4. Errichtung einer neuen Echo Tankstelle **BV/540/2020**
3. Bebauungsplan "Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz", 1. Änderung, OT Söllingen **BV/526/2020**
 - Aufstellungsbeschluss
 - Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
4. Bebauungsplan "Alter Bahnhof Söllingen", 1. Änderung, OT Söllingen **BV/527/2020**
 - Aufstellungsbeschluss
 - Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange
5. Antrag der Gemeinde Pfinztal auf Einstufung als Unterzentrum **BV/533/2020**
 - Beratung und Beschlussfassung
6. Mitteilungen der Bürgermeisterin
7. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
8. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner



1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Bürgermeisterin Bodner begrüßt die Anwesenden. Sie erklärt die Vorgehensweise und weist darauf hin, dass sich dieser Tagesordnungspunkt am Ende der Sitzung wiederholen werde.

Es meldet sich **Frau Elke Boda**. Sie habe ein Grundstück im Heilbrunn-Engelfeld gekauft und sei letzte Woche schon etwas schockiert gewesen wegen dieser geplanten Bebauungsplanänderung. Sie wolle schon jetzt mitteilen, dass es für sie nicht nachvollziehbar sei. Es betreffe sie unmittelbar, da sie an das Baufeld 2 angrenzen. Sie und ihr Mann würden eingeschossig bauen. Sie seien mit der Planung 10 cm zu hoch, weshalb sie nun eine Traufabsenkung machen werden - schließlich gäbe es ja einen Bebauungsplan. Deshalb habe es sie jetzt gewundert, dass hier nun der Bebauungsplan geändert werden soll. Sie sei verwundert, enttäuscht, entsetzt. Was sie sehr getroffen habe, und viele andere im Baugebiet sicherlich auch, sei die Ausweitung der Baufenster. Die Größe der umliegenden Baufenster sei eines der Kriterien gewesen, welches sie zum Kauf des Grundstückes bewogen hätte. Sie hätten gewusst, dass sie neben einem der großen Gebäude bauen würden. Sie und ihr Mann hätten es sich wirklich zehnmal überlegt, ob ihnen der Abstand von 10 m ausreiche und jetzt soll dieser Abstand nur noch 9 m betragen. Sie habe hierfür kein Verständnis. Sie gehe davon aus, dass hier bestimmt ganz tolle Architekten am Werk seien, sicherlich bessere als sie persönlich hätten. Sie verstehe nicht, dass diese nicht in der Lage seien sich auch an die Bauvorschriften zu halten, wenn jeder „Kleinere“ das auch müsse. Die vorhin genannte Traufabsenkung koste sie rund 1000 Euro. Das sei nicht gerade wirtschaftlich für sie, aber es gäbe nunmal einen Bebauungsplan und an den halte man sich. Die Bebauungsplanänderung umfasse ja mehrere Punkte. Das Baufenster werde nicht nur bei ihnen erweitert, zudem soll eine geplante Parkanlage plötzlich zugebaut werden. Es gäbe in vielen Bereichen Einschränkungen für die Leute, die dort ihr Geld in einen Bauplatz investiert haben, welches sie jeden Tag hart verdienen müssten. Sie wünsche sich, dass hier mit großem Fingerspitzengefühl vorgegangen werde und auch die Belange der Umliegenden berücksichtigt werden. Die Änderung der Tiefgarageneinfahrt komme ihnen persönlich entgegen. Es gehe ihnen zum einen um die persönlichen Interessen, aber auch um das Prinzip. Man habe kein Verständnis dafür, dass hier so großflächig Baufenster erweitert werden anstatt diese zu reduzieren.

Es meldet sich **Herr Schöllhorn**, wohnhaft im „Engelfeld 1“. Sein Grundstück sei in den Geltungsbereich einbezogen worden und er würde gerne den Grund hierfür erfahren. Er fände es gut, wenn man als Betroffener schon im Vorfeld darüber informiert werde.

Herr Gunnar Hens sagt, er sei nicht direkt angrenzend, finde aber die Reduzierung der Parkplätze nicht in Ordnung. Es hätten alle 1,5 Stellplätze zur Verfügung stellen sollen. Er gehe davon aus, dass die meisten Haushalte zwei Autos haben werden. Hinzu komme ein gewisser Besucherverkehr. Wenn man jetzt bei den neuen Gebäuden die Parkplätze reduziere - in einem Wohngebiet mit ohnehin sehr geringer Parkplatzdichte - sehe er für alle Anwohner die Schwierigkeit Besucherverkehr abzufangen, bei der Menge an Menschen, die dort wohnen werden. Gerade auch, weil der verkehrsberuhigte Bereich keine Stellplätze ausweisen werde. Er fragt sich, wie das funktionieren soll.

Herr Denis Klingel kann sich dem Gesagten anschließen. Er und seine Frau hätten das Grundstück „Merowinger Str. 17“ erworben und hätten sich auch an den rechtskräftigen Bebauungsplan halten müssen. Sie hatten auch überlegt, die Gaube etwas anders zu gestalten, haben aber dann die Info bekommen, dass dies keine Aussicht auf Erfolg haben werde, da man im Gremium die Linie vertrete, den Bebauungsplan nicht anzutasten. Sie hätten es dann unterlassen. Bei der Auswahl des Bauplatzes sei es ihnen auch wichtig gewesen, was drumherum passiere. Sie waren zum Glück nicht in der Situation das kaufen zu müssen, was sich



ihnen bot – wie es heute von vielen jungen Leuten hieße. Sie hätten das Grundstück nicht gekauft, wenn sie gewusst hätten, dass sie eine zweigeschossige Tiefgarage und eine Einfahrt vor dem Küchenfenster haben werden. Geschweige denn eine Ein- und Ausfahrt, die vor der Haustür rauskomme und wo er Angst haben müsse, dass sein kleiner Sohn ohne Gehwegschutz aus der Haustür herauslaufen und von einem Auto überfahren werden könnte, das gerade herausfährt. Früher habe der Begrünungsplan eine Bebauung vorgesehen, die wie ein U gestaltet werden sollte mit einer Grünfläche von 500 m². Jetzt sei eine großflächige Tiefgarage geplant. Die Unterlagen seien nicht richtig aussagekräftig. Er deute es so, dass die Planstraßen 1 und 2 jeweils eine Einfahrt erhalten werden. Dadurch entfalle die innere Erschließung von einer Ebene zur anderen. Zudem wurde das Baufenster erweitert. Die Tiefgarage wurde vergrößert, aber gleichzeitig habe man die Wohnfläche noch mehr vergrößert, sodass die Stellplatzanzahl von 1,5 auf 1 runter müsse. Auf dem anderen Baufeld sei eine weitere Tiefgarageneinfahrt geplant. Er würde gerne wissen, weshalb man soviel in den Quartiersplatz investiert habe, wenn man jetzt den Platz in Bezug auf die Ruhe durch die Tiefgarageneinfahrten kaputt mache. Sie seien schockiert, dass sie dort einen Bauplatz gekauft haben, hätten aber die Hoffnung noch nicht aufgegeben.

Herr Stefan Stab sagt, dass seine Argumente bereits genannt wurden. Ihm gehe es um die Parkplatzsituation und die Ausfahrt der Tiefgarage.

Es meldet sich **Herr Frank Klein**. Sie würden am Storchenbuckel bauen und hätten gern aus geologischen Gründen 5 cm höher gewollt. Sie hätten dann aber doch ausgebaggert um die Vorschriften einzuhalten. Es falle ihm schwer zu erkennen, dass „Sieger“ sich nicht an Vorschriften halten müssen. Man sehe nicht, dass sich der Planer irgendwann einmal an Vorschriften gehalten habe. Die Pläne seien schlecht. Man könne diese nicht diskutieren. Er könne die Baufelder nicht zuordnen und könne nicht beurteilen, ob jetzt mehr Wohneinheiten kommen werden oder nicht. Das sei eine Farce. Das Ganze sei schlecht vorbereitet und sähe ein bisschen nach Absicht aus. Es könne aber auch Schusslichkeit sein. Eine richtige Begründung für die Bebauungsplanänderung habe er auch nicht gefunden. Er sei erschüttert, dass der Nachbar gar nichts davon wusste. Er hätte gern mehr Informationen gehabt. Es wäre nicht gut, wenn die Bebauungsplanänderung einfach so beschlossen werde.

Bürgermeisterin Bodner weist darauf hin, dass man nun zunächst einmal eine Diskussionsgrundlage habe.

2. Bauanträge

2.1. Nutzungsänderung einer Ladenfläche im Erdgeschoss zu einer Wohnung

Gemeinderat Rendes erklärt sich bei diesem Tagesordnungspunkt für befangen und nimmt im Zuschauerraum Platz.

Herr Willi trägt nachfolgenden Sachverhalt vor:

Nach mehreren gescheiterten Versuchen der Antragstellerin, die bisher gewerblich genutzten Räume auf dem Anwesen an der Hauptstraße in Söllingen auch weiterhin als Gewerberäume zu vermieten, liegt nunmehr der Antrag auf eine Umnutzung in eine barrierefreie Wohnung vor. Mittels einer Rampe kann die Wohnung von der Hofseite aus begangen werden. Der heutige Eingang von der Straßenseite aus wird geschlossen. Da das Vorderhaus, in welchem sich die Nutzungsänderung befindet, einer ehemaligen Hofanlage aus dem 17. Jahrhundert



(früher Schmiede und Metzgerei) entstammt, wurde bereits durch die Bauherrschaft das Denkmalamt mit in die Planung zur Umnutzung einbezogen. Hieraus ergab sich lediglich die Forderung, dass zur Straßenseite hin die heutigen tiefen Fenster eine Aufbrüstung erhalten und die „alten“ historischen Fenster wieder in die Fassade eingesetzt werden. Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich im OT Söllingen. Die Vorgaben des § 34 BauGB werden – gerade auch in Verbindung mit den Auflagen der Denkmalbehörde - eingehalten. Das Grundstück weist derzeit noch 5 Wohneinheiten auf. Mit der Nutzungsänderung erhöht sich dies auf 6 Wohneinheiten bei einem Nachweis von 6 Stellplätzen und 2 Garagen. Die geplante Umnutzung erfüllt somit alle erforderlichen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben und wäre aus der Sicht der örtlichen Bauverwaltung genehmigungsfähig. Dem Ausschuss für Technik und Umwelt wird empfohlen, der beantragten Nutzungsänderung zuzustimmen.

Gemeinderat Reeb äußert, es sei natürlich schade, dass die Gemeinde Ladenflächen verlieren werde, jedoch stehe der Laden schon lange leer. Es sei immer wieder versucht worden hier neues Gewerbe zu integrieren, was aber gescheitert sei. Die SPD-Fraktion werde der Nutzungsänderung zustimmen. Durch die Renovierung bekomme Pfinztal an diesem Ort ein schönes Gesicht. Es müsse aber darauf geachtet werden, dass nicht noch attraktivere Ladenflächen in der Söllinger Hauptstraße zu Wohnungen umgenutzt werden.

Gemeinderat Hörter sagt, seine Fraktion sehe es ähnlich und bedauere die Umnutzung von Laden- in Wohnbaufläche. Seine Fraktion werde aber zustimmen. Problematisch sei die Anfahrung der im Plan eingezeichneten Stellplätze, weil das Tor meistens verschlossen sei. Hier sollte auf den Eigentümer eingewirkt werden.

Gemeinderätin Lüthje-Lenhardt signalisiert für die Grünen-Fraktion Zustimmung zum Beschlussvorschlag. Entscheidend für sie sei, dass die Denkmalbehörde dem Vorhaben zugestimmt habe. Alles andere sei ja bereits versucht worden, um die Ladenfläche zu erhalten.

Bürgermeisterin Bodern liest den Beschlussvorschlag zu und bittet um zustimmende Handzeichen:

Abstimmung: 11 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

Der geplanten Nutzungsänderung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.2. Einbau einer Dachgaube

Herr Willi trägt nachfolgenden Sachverhalt vor:

Zur besseren Nutzung eines Dachgeschosszimmers beabsichtigt die Bauherrschaft eine Dachgaube im bestehenden Wohngebäude einzubauen. Hierbei hält man sich an die Maßvorgaben der bestehenden Verordnung über den Bau von Dachgauben in Pfinztal. Eine Erweiterung der Anzahl von Vollgeschossen entsteht hierbei nicht. Nachbarschützende Belange werden ebenfalls nicht verletzt. Bei dem Bauobjekt handelt es sich um eine eingeschossige Doppelhaushälfte mit Dachausbau, erbaut in den 50er Jahren. Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich im OT Berghausen. Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein. Dem Gremium wird empfohlen, dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Gemeinderat Gutgesell teilt mit, seine Fraktion sehe keine Hinderungsgründe und werde



dem Beschlussvorschlag zustimmen.

Gemeinderätin Lüthje-Lenhardt signalisiert für die Grünen-Fraktion ebenfalls Zustimmung.

Bürgermeisterin Bodner liest den Beschlussvorschlag vor und bittet um zustimmende Handzeichen:

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:
Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.3. Umbau des Dachgeschosses und Einbau von Dachgauben

Herr Willi trägt nachfolgenden Sachverhalt vor:

An einem bestehenden Zweifamilienwohnhaus soll das bisher ungenutzte Dachgeschoss zur erweiterten Wohnnutzung einbezogen werden. Hierzu beabsichtigt der Antragsteller - im Zusammenhang mit einer Sanierung des Dachstuhls - den Kniestock im Bereich des Treppenhauses geringfügig anzuheben und zur Straßenseite hin eine Dachgaube einzubauen. Die Trauf- und Firsthöhen bleiben hierbei unverändert. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hinterm Dorf“ aus dem Jahre 1967. Wie in den meisten Bebauungsplänen aus dieser Zeit sind Dachaufbauten nicht zugelassen. Inzwischen wurden jedoch an mehreren Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch Dachgauben zugelassen, wie z. B. bei den Anwesen Tannenstr. 12, 17, 22 und 30. Selbst das zweigeschossige Wohnhaus des Antragstellers zeigt bereits einen Dachaufbau in der Bauform eines „Zwerchhauses“ im Bereich des Treppenhauses. Im Zuge der einheitlichen Behandlung von Bauanträge zu Dachgauben sollte auch diesem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden. Im Folgenden ist hierzu eine Befreiung vom Ausschluss von Dachaufbauten zu beschließen.

Gemeinderat Gutgesell sagt, auch bei diesem Vorhaben bestehe kein Beratungsbedarf. Es werde kein Hinderungsgrund gesehen. Seine Fraktion werde der Befreiung so zustimmen wie vorgeschlagen.

Gemeinderat Vortisch teilt mit, seine Fraktion sehe es genauso. Wenn die Nachbarn es durften, könne man hier nicht „nein“ sagen.

Bürgermeistern Bodner liest den Beschlussvorschlag vor und bittet um zustimmende Handzeichen:

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:
Dem Bauvorhaben wird - unter Befreiung vom Ausschluss von Dachaufbauten - zugestimmt.

2.4. Errichtung einer neuen Echo Tankstelle



Bürgermeisterin Bodner weist darauf hin, dass der Beschlussvorschlag in der Sitzungsvorlage geändert wurde. Dieser wurde in zwei Teile aufgeteilt. *Der neue Beschlussvorschlag wird an die Wand geworfen und von ihr vorgelesen.*

Herr Willi trägt folgenden Sachverhalt vor:

Bereits im April 2018 wurde bei der Bauverwaltung ein erster Bauantrag mit dem Titel „Abbruch und Neubau einer ESSO Station“ eingereicht und am 08.05.2018 im Gremium behandelt. Dem Antrag wurde einstimmig zugestimmt. Im Rahmen der Nachbaranhörung wurden Einwendungen wegen befürchteter Verlärmung – gerade in den Abendstunden - und Verschmutzung des Areals vorgetragen. Zudem gab es noch Klärungsbedarf mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe wegen der Anbindung der Zu- und Abfahrten zur Tankstelle im Zusammenhang mit der B 293 neu und der B 10. Da wohl einige Differenzen zwischen Bauherrschaft und Regierungspräsidium nicht ausgeräumt werden konnten, wurde der Antrag am 14.11.2019 zurückgezogen. Nun liegt ein neuer Antrag mit dem Titel „Errichtung einer neuen Echo Tankstelle“ auf dem Tankstellenareal vor. Der neue Betreiber, die Echo Tankstellen GmbH, beabsichtigt die Errichtung eines Stationsgebäudes, einer Waschhalle sowie einer Fahrbahnüberdachung im Zapfsäulenbereich. Insbesondere will die Bauherrschaft in Teilen der Verkaufsraumfläche einen Backshop sowie einen Burger King betreiben. Die Verwaltung hat bereits in der Sitzung des Technik- und Umweltschuss am 04.02.2020 auf diesen (zu erwartenden) Bauantrag hingewiesen und zur städtebaulichen Steuerung und verträglichen Entwicklung des Gebietes für eine sinn- und maßvolle Nachverdichtung im Bestand mit einer Regelung zur Aufwertung der Ortseingangssituation von Berghausen die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel „Auf der Höhe / Grötzingen Straße“ und einer gleichzeitigen Sicherung der Planung durch eine Veränderungssperre empfohlen. Der Gemeinderat hat diesen Beschluss des Technik- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 18.02.2020 bestätigt und das Verfahren eröffnet. Die Bekanntmachung erfolgt im Mitteilungsblatt der Gemeinde am 27.02.2020 und wird ab dem 28.02.2020 in Kraft treten. Das geplante Bauvorhaben unterliegt somit der beschlossenen Veränderungssperre für das künftige Plangebiet „Auf der Höhe / Grötzingen Straße“. Nach Ansicht der Verwaltung besteht derzeit keine Grundlage für eine Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB, da die bauleitplanerischen Konzepte noch nicht tiefgreifend genug erarbeitet sind.

Gemeinderat Hörter teilt mit, die CDU-Fraktion habe bereits in der letzten Sitzung gesagt, dass bei einer Tankstelle auch Einzelhandel dabei sein müsse. Es sei schade, dass das Vorhaben aus dem ersten Bauantrag nicht realisiert werden konnte. Einer der Gründe sei der Einspruch des Regierungspräsidiums wegen der zukünftigen Planung gewesen. Verwirrend sei die Bezeichnung „Echo-Tankstelle“ gewesen. Es sei seiner Fraktion wichtig, dass die Tankstelle am jetzigen Standort erhalten bleibe. Immerhin gehe es um die Versorgungssicherheit der Bürger. Die andere Tankstelle im Ort biete nicht alle Kraftstoffsparten an. Ihnen sei wichtig, dass Pfinztal eine moderne Tankstelle habe oder bekomme, wo dann vielleicht auch Erdgas oder Sonstiges angeboten werde. Seine Fraktion könne dem ersten Teil des Beschlussvorschlags zustimmen, dem zweiten Teil aber nicht unbedingt. Wenn der Betreiber es so plane, dass man konform gehen könne und die Zeit nicht unbedingt davon laufe, könne man dann einer Ausnahme zustimmen.

Gemeinderat Vortisch sagt, die SPD-Fraktion werde auch dem zweiten Teil des Beschlussvorschlags zustimmen. Sie würden keinen Sinn darin sehen, einen Burger King reinzuziehen. Pfinztal habe schon genügend Verkehr. Dieser Burger King würde noch mehr Verkehr für den Ort bedeuten. Er sehe schon die Pappbecher in der Pfinz schwimmen.

Gemeinderätin Lüthje-Lenhardt sagt, die Grünen-Fraktion sei für eine ordentliche Bebauung nach Plan, so wie man es sich gestalten wolle. Die Planung werde ja jetzt richtig erarbeitet. Dann könne man auch sehen, was da noch hinkommt. Sie findet auch, dass das Gremium beiden Punkten zustimmen sollte. Man könne dann immer noch in die Richtung Einfluss



nehmen, wie man es wolle.

Frau Schönhaar stellt klar, dass sich der zweite Punkt des Beschlussvorschlags ausschließlich auf den Antrag beziehe, wie er der Verwaltung vorliege. Das Problem an der Geschichte sei, dass man erst den Antrag hatte und dann die Veränderungssperre und der Aufstellungsbeschluss kamen. Der Antragsteller hätte theoretisch rechtlich die Möglichkeit, dass er nächste Woche mit genau diesem Antrag wieder hier stehe, weil er gern eine Ausnahme von der Veränderungssperre haben wolle. Da würde die Verwaltung dem Gremium widerrum empfehlen, es abzulehnen. Deswegen wurde der Beschlussvorschlag so formuliert. Bereits in der letzten TU-Sitzung habe man es gemeinsam diskutiert, dass die Verwaltung natürlich offen mit dem Antragsteller über Konzeptänderungen und Umplanungen sprechen können sollte. Dann könne man, wie Gemeinderätin Lüthje-Lenhard es schon gesagt habe, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und im Rahmen einer geordneten Entwicklung in Dialog mit dem Antragsteller treten.

Gemeinderat Hörter stellt klar, dass es der CDU-Fraktion nicht um Fastfoodketten ginge, sondern um die Sicherstellung der Versorgungssicherheit der Bürger mit Kraftstoff. Seine Fraktion könne nun auch dem zweiten Punkt zustimmen.

Bürgermeisterin Bodner verweist auf den geänderten Beschlussvorschlag und bittet um zustimmende Handzeichen.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

- 1.) **Das Bauvorhaben wird abgelehnt, da es sich im Geltungsbereich der bestehenden Veränderungssperre zum Plangebiet „Auf der Höhe / Grötzingener Straße“ befindet.**
- 2.) **Die Erteilung einer Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre kann nicht in Aussicht gestellt werden.**

3. **Bebauungsplan "Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz", 1. Änderung, OT Söllingen**
 - **Aufstellungsbeschluss**
 - **Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Bürgermeisterin Bodner übergibt das Wort an Herrn Knobloch mit der Bitte um Einführung in die Diskussion.

Herr Knobloch teilt mit, die „Familienheim Karlsruhe Pforzheim“ habe beim Vergabewettbewerb für den Verkauf der großen gemeindlichen Grundstücke am Zentralplatz einen Entwurf vorgelegt, der als Siegerentwurf prämiert wurde. Es sei sicherlich nicht unüblich, wenn solche grobmaschigen Entwürfe dann im Zuge der weiteren Planbearbeitung gewisse Änderungen erfahren. Es ginge in der Planung immer vom Groben zum Feinen. Es stelle sich eben nur die Frage, in welchem Umfang das politische Gremium diese Änderungen mittragen werde oder ab wann der Bogen überspannt erscheine in Bezug auf das, was man eigentlich früher im Bebauungsplan festgesetzt hatte. Der Ablauf eines Bebauungsplanverfahren sei im Baugesetzbuch normiert, weil es da auch um Grund und Boden gehe. In der heutigen Sitzung solle noch nicht das Festzementieren irgendwelcher Satzungsänderungen erfolgen, sondern es handele sich um ein erstes „Einbringen“ von all dem, was die „Familienheim Karlsruhe Pforzheim“ sich an Änderungsplanungen ausgedacht habe. Ob das Gremium dem folge oder nicht, müsse dann dem Gremium überlassen werden. Eines der wenigen Königsrechte eines



politischen Gremiums sei zu bestimmen, wie es im Bebauungsplan aussehen soll. Die Verwaltung werde bei einem Beschluss zugunsten eines Änderungsverfahrens ihre Aufgaben erledigen. Er gehe davon aus, dass Prof. Gassmann das alles vortragen werde und in seinem Vortrag dann auch besonders auf die Fragen eingehen werde, die von den Anwohnern gestellt wurden. Er entsinne sich noch, wie „heiß“ die Diskussion damals im Gemeinderat um die Stellplatzanzahl gewesen sei. Es sei ein Spannungsfeld: wolle man jetzt eine qualitativ hochwertige Architektur und schlucke dafür diese „Kröte“ mit dem verminderten Stellplatzschlüssel oder bleibe man beim Bebauungsplan. Fairerweise müsse man sagen, dass man bei der Auslobung gesagt habe, dass der Bebauungsplan der Maßstab für das Angebot sei. Aber man wisse, dass wenn es in die Feinplanung gehe, es schon zu Ausformulierungen komme, die unter Umständen vom Bebauungsplan abweichen können.

Bürgermeisterin Bodner merkt ergänzend zu den Ausführungen von Herrn Knobloch an, dass der Ausschuss auch noch Hausaufgaben erteilen könne. Dann werde es erst zu einem späteren Zeitpunkt in den Gemeinderat kommen.

Prof. Gassmann begrüßt die Anwesenden. Er sagt, er müsse jetzt ein Bebauungsplanverfahren erläutern, von welchem er nicht gedacht hätte, dass man das überhaupt bräuchte. Es sei für ihn ein bürokratischer Akt, weil die Änderungen so unwesentlich seien, dass man sie eigentlich üblicherweise im Rahmen einer Befreiung erteilen könnte. *Er zeigt zunächst den Bebauungsplan und wo sich die Baufelder 1 – 5 befinden.* Der Bebauungsplan habe eine sehr lange Geschichte mit vielen Planern, die involviert gewesen waren. *Er zeigt die Stelle, an der ursprünglich ein Hotel entstehen sollte.* Es brauche da oben kein Mensch ein Hotel an dieser Stelle. Deshalb habe man sich die Frage gestellt, was man mit dem Baufeld 5 machen könne. Man sei zum Ergebnis gekommen, ebenfalls Wohnungen zu planen. Da man den Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit auf den kleinen Baufeldern eigentlich nicht realisieren könne, hätten sie vorgeschlagen, eine Quartiersgarage zu planen, in der sozusagen alle notwendigen Stellplätze in einem Zentralbau untergebracht werden können. Wohlwissend, dass bei den Geschosswohnungen im Keller / in der Tiefgarage ein Stellplatz pro Wohnung auf dem eigenen Grundstück sein werde. Es würden alle über die neue Mobilität reden, aber keiner wisse, wie sie komme. Werde es elektrisch, werde es automatisch oder würden nachher gar selbstgesteuerte Google-Autos durch die Gegend fahren. Vielleicht stünden aber auch zehn Stadtmobilautos im Gebiet herum, weil sich keiner mehr zwei Autos leisten könne. Das Leben sei im Fluss, was dieses angehe. Gegenüber dem Wettbewerbsentwurf hätten sich zwei wesentliche Dinge geändert. Im Entwurf sei nicht geklärt gewesen, wo die Garage sein soll. Beim Baufeld 1 wäre an der Grundstücksgrenze ein 25 m langer und drei Meter breiter Graben gewesen, um in eine Tiefgarage zu kommen. Sie als Planer hätten das als Unsinn empfunden, weshalb sie vorschlugen, dass die Autos doch im Erdgeschoss stehen bleiben sollen. Zudem würde sich der Nachbar freuen, weil er keinen Graben am Grundstück haben werde. Das gleiche habe für die andere Tiefgarageneinfahrt gegolten, deren Erschließung ursprünglich von oben her geplant war. Dies erschien aber ein bisschen „unsinnig“. Der logisch denkende Mensch fange natürlich nicht oben an und plane eine Garageneinfahrt, die einen langen Graben machen würde. Aus diesem Grund sei die Tiefgarageneinfahrt an die neue Stelle verschoben worden. Erstens störe es niemanden, weil das dort stehende Haus auf dieser Seite keine Fenster habe und zweitens führe ein öffentlicher Fußweg vorbei. Privatleute würden durch diese Maßnahme am Minimalsten beeinflusst. Das seien die zwei wesentlichsten Änderungen. Der Bebauungsplan lege auch ein Baufenster für eine Garage mit den dazugehörigen Maßen fest. Hier wäre es gut, wenn man als Planer frei wäre, da es ansonsten nahezu keine Kellerräume mehr für diese Wohnungen gäbe. Das andere sei bebauungsplankonform, ebenso die Kubatur der Häuser, an der sich nichts ändere. Die Höhe sei festgeschrieben und bleibe wie gehabt. Die größten Änderungen gebe es beim Baufeld 5, weil sich dort die Voraussetzungen grundlegend geändert hätten. Es sei kein Hotel geplant, sondern einfach eine ganz normale Wohnbebauung mit minimalem Anteil von gewerblicher Nutzung. *Er zeigt eine Überlagerung des Bebauungsplanes mit den Ände-*



rungrswünschen. Man wolle das eine Baufeld in der Tiefe ein bisschen um 75 cm verlängern. Mehr eigentlich nicht. Zweitens lege der Bebauungsplan an der Stelle, wo die Tiefgarage geplant sei, eine Breite von 3 m fest. Dies sei zu schmal um dort herunterfahren zu können, weshalb man dort eine Breite von 4 m haben wolle. Dafür soll der Abstand zwischen den beiden Kettenhäusern um 1 m reduziert werden. Dort soll dann der Fahrradstellplatz sein und dafür würden auch 4 m anstatt der 5 m ausreichen. Was sie auch gerne hätten wäre eine andere Fläche für die Müllbehälter, da sie an einer Stelle stehen sollten, wo es eben ist. Es würden hier sicherlich Großbehälter mit Rädern zum Einsatz kommen und er könne sich schlecht vorstellen, dass man die vollen Müllbehälter auf die schräge Straße stellen wolle. Aus diesem Grund erschien es ihnen sinnvoll, die Müllbehälter an eine andere Stelle zu stellen. Das seien nun die wesentlichen bzw. unwesentlichen Änderungen, welche die Baufelder betreffen. Die notwendigen Stellplätze für die sieben Wohnungen sollen ebenerdig untergebracht werden. Auf eine Tiefgarage soll verzichtet werden. Im Schnitt sehe man die alte Version. Darin könne man erkennen, dass die Wände nicht übereinander stehen. Sinnvollerweise würden Wände aber übereinander stehen, schon allein wegen der neuen Erdbeben-normen. Durch die Verlängerung des Baufensters um 75 cm könne dies erreicht werden. Zudem könnten auch vernünftig große Keller für die Wohnungen realisiert werden. Die Höhe bleibe bebauungsplankonform. Die geplante Bebauung auf den Baufeldern 3 und 4 entspre-che dem Bebauungsplan. Die im Plan hellgrau schraffierte Fläche sei ein Versuch gewesen für eine weitere Ergänzung, um möglicherweise das ungeordnete Aufstellen von Geräte-schuppen aus dem Baumarkt kontrollieren zu können, indem diese gleich mitgebaut werden. Vorteil wäre eine einheitliche Optik. Das werde jetzt aber nicht stattfinden. Wegen der Gara-ge auf dem Baufeld 5 sei vorhin der Einwand gekommen, dass darin dann 50 Autos stehen werden. Im Wettbewerbsentwurf sei nur eine Einfahrt für 50 Autos geplant gewesen, jetzt habe man zwei Einfahrten für je 25 Autos in der Annahme, dass dann jede Straße die gleiche Anzahl Autos aufnehmen müsse. Die Topographie des Geländes lasse eine Einfahrt gerade zu. Für die Fläche im Erdgeschoss habe bereits eine lokale Steuerkanzlei ihr Interesse be-kundet, hier ihre Büroräume einzurichten. Ganz oben sei ein Penthouse geplant. *Er zeigt auch für das Baufeld 5 einen Überlagerungsplan, wobei die rote Linie das nach dem Bebauungsplan Zulässige darstelle und das Graue bzw. Schwarze die jetzige neue Kubatur.* Bei der Planung bleibe die Baumasse eigentlich gleich: das Gebäude werde vorne wesentlich niedri-ger, hinten im Binnenbereich des Blocks werde das Gebäude ein bisschen höher. Das Pent-house werde niedriger als zulässig, weil sie der Meinung seien, dass das Penthouse-Geschoss an dieser Stelle sonst viel zu hoch wäre. Der Volumenverlust des Penthouses werde im Binnenbereich ausgeglichen. Zwar komme im Innenbereich Bebauung hinzu, dafür werde das Gebäude aber eingerückt, was dazu führe, dass der Belichtungswinkel viel besser sei als zuvor. Was hinzukomme sei tatsächlich die Garage. Ihr Vorschlag wäre den Stell-platzschlüssel für die kleinen Wohnungen auf 1 zu reduzieren und für die großen Wohnungen bei 1,5 zu belassen. D.h. jede Wohnung werde somit einen Stellplatz im Haus haben. Eine kleine 2-Zimmer-Wohnung werde wahrscheinlich nicht von zwei Leuten bewohnt werden und selbst bei einer 3-Zimmer-Wohnung sei es nicht sicher, dass die Bewohner sich zwei Autos leisten können. Sie seien der Meinung, dass dort nur ein Stellplatzschlüssel von 1 pro Woh-nung sein sollte. Bei den großen Wohnungen bliebe es bei den 1,5. Ihnen erschien es sinn-voller die Garagengeschosse zu trennen, um sozusagen den Verkehr in der Erschließungs-straße gleichmäßiger und gerechter zu verteilen. Im Erdgeschoss sei eine große Gewerbe-einheit geplant und im EG talseitig sei nochmals eine Gewerbeeinheit möglich. Der Rest sei Keller plus Fahrradstellplätze. Heutzutage müsse man pro Wohnung mindestens zwei Fahr-radstellplätze ausweisen. Das seien relativ große Räume, die nur mit Fahrrädern belegt sei-en. *Er zeigt einen Schnitt der Quartiersgarage.* Man könne hier sehen, dass eine Garage oben und die andere unten angefahren werde. Darüber entstehen zweigeschossige, rei-henhausähnliche Wohnungen. Vorne seien lauter 2-Zimmer-Wohnungen, hinten dann sozusa-gen Maisonette- oder reihenhausähnliche Wohnungen über zwei Geschosse, die über den Innenhof erschlossen und einen kleinen Vorgarten haben werden. Er persönlich sei der Mei-nung, dass die Änderungswünsche eigentlich nur rationale Gründe haben. Es gehe nicht um



Flächenmaximierung, sondern einfach nur darum, das was da sei, „baubar“ zu machen. Sie seien in den meisten Teilen, was das Bauvolumen angehe, niedriger und die Stellplätze seien nachgewiesen. Wenn das Gremium jetzt beschließen würde, dass 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden müssen, dann müsste in der Tiefgarage noch ein bisschen „geschraubt“ werden um die Autos unterzubringen. So habe man jetzt fünf Stellplätze übrig, die man gern in Richtung Stadtmobil anbieten wolle, damit die neue Mobilität hier vielleicht schon ihre ersten Schritte unternehmen könne. Ob diese elektrisch sein werden, wisse man noch nicht.

Gemeinderätin Lühje-Lenhardt sagt, diese Information sei aus den Plänen nicht zu erkennen und nicht herauslesbar gewesen. Auch die ganze Begründung habe sich aus den Plänen nicht erschlossen. Sie könne sich vorstellen, dass sie sich auch so aufgeregt hätte wie die Zuhörer. Wenn die Kommunikation aber anders gelaufen wäre und die Zuhörer schon im Voraus gewusst hätten, was hier angedacht sei und wie es dann aussehen könnte, indem man vielleicht bessere Pläne gemacht hätte, beispielsweise in 3D, dann könnte sie sich vorstellen, dass hier nicht ganz so viele Leute sitzen würden. Sie findet, dass das wirklich eine Kommunikationsgeschichte sei.

Prof. Gassmann antwortet, dass die Sitzung vielleicht zum Anlass genommen werden könne, um die Informationen zu bekommen, die sie nicht hatten. Mit der Verwaltung sei die Planung natürlich abgestimmt gewesen. Dass der Bebauungsplan geringfügig geändert werden müsse sei bekannt. Dies sei eine formaljuristische Geschichte. Bei den inhaltlichen Dingen wisse er nicht, wie man diese anders kommunizieren könne als jetzt. Bei den Bestandsgebäuden ändere sich nichts. Beim Gebäude „Engelfeld 1“ könnte der einzige Nachteil sein, dass hier ein paar Fahrräder stehen werden.

Frau Schönhaar teilt mit, dass sich für Herrn Schöllhorn (Engelfeld 1) tatsächlich nichts ändern werde. Es sei einfach ein Fehler im Bebauungsplan, der den jetzigen Bestand falsch abbilde. Es werde für dieses Baufenster eine offene Bauweise vorgegeben, was aber nur für Hausgruppen stimmen würde. Tatsächlich sei hier aber ein Doppelhaus vorhanden. Für das Haus rechts angrenzend sei es genau das gleiche. Der Bebauungsplan regule in Nutzungsschablone 4 eine offene Bauweise, tatsächlich sei es aber eine abweichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung. Es werde einfach eine Korrektur vorgenommen, indem der Bebauungsplan an den Bestand angepasst werde. Es ändere sich faktisch wirklich nichts. Die Eigentümer hätten weiterhin genau das, was sie bis jetzt auch hätten.

Gemeinderat Dr. Rahn sagt, wenn er die anderen Fragen noch richtig in Erinnerung habe, dann sei es auch um eine Reduzierung des Abstandes von 10 auf 9 m gegangen. Dies betreffe aber, wenn er es richtig verstanden habe, nicht die Gebäudewand.

Prof. Gassmann verneint es. Es betreffe nur die Bautiefe, die um 75 cm vergrößert werden soll. Zudem soll die Einfahrtbreite für die Tiefgarage von 3 auf 4 m vergrößert werden, da man ansonsten die Zufahrt von oben machen müsste, was aber planerisch „hirnrissig“ wäre, da hier ein drei Meter breiter Graben zu den Nachbarn entstehen würde. Sinnvoller sei es an der tiefsten Stelle die Zufahrt zur Tiefgarage zu machen. Dadurch werde niemand gestört.

Gemeinderat Dr. Rahn hat kein Problem mit dem reduzierten Stellplatzschlüssel. Er habe grundsätzlich kein Problem mit niedrigeren Stellplatzschlüsseln, weil man ja eigentlich möchte und darauf hinarbeiten sollte, dass man zukünftig weniger individuelle Kraftfahrzeuge pro Haushalt habe. Dann sei es eigentlich auch nicht sinnvoll, auch für kleine Wohnungen diesen Stellplatzschlüssel von 1,5 vorzuschreiben. Was er auch problematisch finde sei der Wegfall der Grünfläche auf dem Baufeld 5. Er fragt, ob er davon ausgehen könne, dass zumindest Wand und Deckel der Tiefgarage begrünt werden.

Prof. Gassmann antwortet, dass dies natürlich erfolgen werde. In den Plänen könne man



schon sehen, dass hierfür Deckenabsenkungen berücksichtigt wurden. Das werde ein begrünter Hof, den die Leute als Vorgarten bekommen würden. Auch würden sie davon ausgehen, dass hier eine intensive Begrünung durch die Bewohner erfolgen werde.

Frau Schönhaar erklärt, dass es sich hier um einen Angebotsbebauungsplan mit zusätzlichem städtebaulichen Vertrag handle, ähnlich wie ein vorhabenbezogener Bebauungsplan. Auch hier könne man vertraglich steuern. Herr Prof. Gassmann wisse Bescheid, dass er im weiteren Verfahren eine qualifizierte Freiflächenplanung bringen müsse. Das sei der Verwaltung auch zugesagt worden. Man könne sich darauf verlassen, dass das Ganze ordentlich gestaltet und durchgrünt werde. Die Verwaltung habe hier natürlich den Fokus drauf.

Gemeinderat Dr. Rahn sagt, er plädiere auch immer sehr für Fassadenbegrünung, soweit das möglich sei.

Gemeinderat Hörter meint sich zu erinnern, dass Teil der damaligen Diskussion die fehlenden Parkplätze auf dem Baufeld 5 waren. Seine Fraktion sehe es naturgemäß ein bisschen anders als Gemeinderat Dr. Rahn, da man ja aus der Praxis wisse, dass man nicht genügend Stellplätze haben könne. Die CDU-Fraktion sei schon dafür, dass man den 1,5er-Schlüssel auch realisiere.

Prof. Gassmann sagt, sie hätten es sich auch überlegt, aber eigentlich werde auch mit der Diakonie darüber verhandelt, ob man da oben nicht ein Betreutes Wohnen machen könnte und die Bewohner benötigen erfahrungsgemäß gar kein Auto mehr. Die Wohnungen seien jetzt noch so ausgelegt, dass man es machen könnte und eine 2-Zimmer-Wohnung habe in der Regel keine zwei Autos. Deshalb hätten sie gesagt, bis 75 m² ein Stellplatz, größere Wohnungen dann 1,5 Stellplätze, wohlwissend, dass dann ein Auto im Haus und das „Sommerauto“ in der anderen Garage stehen werde.

Bürgermeisterin Bodner unterbindet Zwischenrufe aus dem Gremium und erinnert daran, dass Vorsprachen nur am Anfang und Ende der Sitzung möglich sind.

Gemeinderat Reeb sagt, er könne Gemeinderätin Lüthje-Lenhardt nur Recht geben. Er habe sich selber die Pläne angeschaut und ihm habe es sich auch nicht erschlossen, was jetzt eigentlich der Hintergrund der Bebauungsplanänderung sein soll. Eine Abhandlung, so wie es vorhin erklärt wurde, wäre durchaus hilfreich gewesen, um die Pläne lesen zu können. Wenn er es richtig verstehe, werde es nicht mehr Wohneinheiten als geplant geben. Er wisse nicht, wie es seine beiden Fraktionskollegen sehen, aber er könne für sich sagen, dass er es mit den 1,5 Stellplätzen auch kritisch sehe. Natürlich sollte man von Autos wegkommen, aber das sei in den nächsten Jahren leider noch nicht so, da der ÖPNV leider noch nicht soweit ausgebaut sei, dass er in alle Bereiche hineinreiche, dass man auf Autos verzichten könne. Bei zwei berufstätigen Leuten in einer Wohneinheit könne man auch von zwei Autos ausgehen und da wäre dann ein Stellplatzschlüssel von 1,5 bei den parkenden Autos durchaus hilfreich. Man habe ja in Pfinztal durchaus ein Parkproblem. Die Straßen seien voll von parkenden Autos, die nicht auf ihren Grundstücken stehen würden. So auch in der Diakoniestraße, wo das Haus Bühlblick sei und wo es auch Betreutes Wohnen gäbe. Da habe man auch schon seit Jahren Diskussionen darüber, wo die Autos der Bediensteten geparkt werden. Er möchte von Prof. Gassmann wissen, ob die Stellplätze für das Stadtmobil entfallen würden, wenn das Gremium auf dem Stellplatzschlüssel von 1,5 bestehen würde.

Prof. Gassmann sagt, wenn man den Bebauungsplan einhalten müsse, dann könnte man mit viel Zähneknirschen und viel konstruktivem Aufwand die Autos reinbekommen. Dies würden sie aber für unsinnig halten. Ihnen wäre lieber, man hätte 5 Stellplätze über und könnte den Versuch starten, dort tatsächlich 5 Stadtmobilautos reinzustellen. Ob das funktioniere wisse er nicht. Von Durlach wisse er aber, dass es wunderbar funktioniere. Im Büro hätten



sie gar kein Auto mehr, sondern würden die Autos nur noch buchen. Diese würden überall zur Verfügung stehen. Wenn man nicht damit anfangen könnte, könne man auch nicht lernen mit der neuen Mobilität umzugehen. Wenn man den Zukunftsforschern glauben dürfe, werde in 50 Jahren eh nur noch Google mit selbstgesteuerten Kabinen durch die Gegend fahren.

Frau Schönhaar möchte gern auf zwei Punkte eingehen. Einmal wolle sie eine Presche schlagen für die Stadtplanung, die sich im Moment im Wandel befinde. Die Gemeinderäte seien hier mit drin. Es laufe die Klimaoffensive und die Gemeinde habe eine Klimakommission. Sie sei auf dutzenden Fortbildungen, Veranstaltungen des Regionalverbands und des Nachbarschaftsverbands. Es gehe um CO₂-neutrale Bauleitplanung, es gehe darum, wie man sich anpassen könne, wie die Gemeinde ihre Bauleitplanung anpassen und es künftig steuern müsse. Ihr sei klar, dass es eine schwierige Situation sei, da es bisher wenig Erfahrungswerte gäbe und weil auch die Gemeinderäte aus alten Mustern raus müssen und weil die Verwaltung den Gemeinderäten oft noch keine klare Zielrichtung geben könne und stattdessen nur sagen könne „wir vermuten“ und nicht „es wird so und so sein“. Das sei ihr wirklich durchaus bewusst, aber man habe erst letzte oder vorletzte Woche über den Lärmaktionsplan diskutiert. Der Gemeinderat hatte einstimmig gewollt, dass der nicht-motorisierte Individualverkehr unbedingt im Straßenverkehr Vorrang bei der Ampelschaltung erhalten solle. Das bedeute Vorrang für Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV. Das Gremium habe mit diesem Gebiet die Chance, dieses noch einmal überdenken zu können. Das alte Bauleitplanverfahren habe sich über rund 10 Jahre hingezogen. Das seien völlig andere Rahmenbedingungen gewesen, sowohl gesellschaftlich, als auch sozial und ökologisch. Sie denke, dass die Gemeinde die Mobilitätswende irgendwann angehen müsse. Sie könne dem Gremium nicht versprechen, dass es der richtige Zeitpunkt sei oder das richtige Gebiet, aber man habe hier ein Gebiet, welches einen guten ÖPNV-Anschluss habe. Sie sehe, dass die Bereitschaft in der Bevölkerung ansteige auf Fahrräder umzusteigen, auf Ebikes umzusteigen, ÖPNV und Carsharing zu nutzen. Prof. Gassmann berichte selber davon und auch viele externe Büros, mit denen sie zusammenarbeite, würden gar nicht mehr mit eigenen Autos kommen. Die Jüngeren seien schon komplett umgestiegen. Aus ihrer Sicht müsse das Gremium, bzw. sollte das Gremium es irgendwann wagen. Es sei die Entscheidung des Gremiums. Das sei wirklich nur die fachliche Einschätzung und sie wolle nochmals den Hinweis anführen, dass man sich an einem Wendepunkt befinde. Irgendwann müssten alle umdenken. Wegen der von Gemeinderätin Lühje-Lenhart kritisierten Unterlagen müsse sie nochmal ganz klar sagen, dass diese eine Anstoßwirkung haben sollen. Die Verwaltung komme normal mit ganz qualifizierten, aufbereiteten, fundierten Plänen in das Gremium. Das erfordere wahnsinnig viel Zeit an Vorbereitung. Es würden unglaublich viele Verfahren laufen. Es wurden hier einfach Pläne eingegeben, jedoch wurde auch in der Sitzungsvorlage darauf hingewiesen, dass eine Präsentation im Rahmen der Sitzung erfolgen und es nochmals ausführlich vorgestellt werde. Es werde wie immer eine frühzeitige Beteiligung geben, das sei auch im Beschlussvorschlag aufgeführt. Dieser Verfahrensschritt werde nicht übersprungen, obwohl es rechtlich möglich wäre, denn die Verwaltung wolle immer, dass die Bürgerschaft frühzeitig und intensiv eingebunden werde. Die Verwaltung sei auch gerade dabei intern umzustellen, d.h. es werde künftig bei Bebauungsplänen Auftaktveranstaltungen für die Beteiligungen geben, wo die Bürgerschaft im jeweiligen Ortsteil eingeladen werden soll. Bei diesen Veranstaltungen soll die Planung nochmals erläutert werden. Im Anschluss folge dann die normale Offenlage. Auch da sei die Verwaltung durchaus lernbereit und möchte den Bürgern gerne entgegenkommen. Deswegen möchte sie hier einfach auch für die Planer in die Presche springen. Die Vorberatung habe eine Anstoßwirkung. Man sei mit der Planung ganz am Anfang und es stehe auch in der Sitzungsvorlage. Für den nächsten Verfahrensschritt würde das Gremium die kompletten Bebauungsplanunterlagen erhalten.

Gemeinderätin Frensch bedankt sich bei Frau Schönhaar, da diese ihr mit den ersten Sätzen aus dem Herzen gesprochen habe. Sie könne mit dem einen Stellplatz mitgehen und habe kein Problem damit. Sie wolle ganz kurz einen Hinweis geben zur Diakoniestraße. Dort



habe man definitiv ein Problem. Sie lebe da selbst. Aber sie denke das sei nicht zu vergleichen mit dem was im Engelfeld passiere. Bei der Diakonie gäbe es das Problem, dass die Stellplätze für die Diakonieautos fehlen würden. Diese seien einfach nicht vorhanden. Das sei sicherlich nochmal ein Unterschied zu diesem Gebiet im Engelfeld.

Gemeinderat Hörter sagt, es sei ja wohl kein Geheimnis, dass die Parksituation in Pfinztal „himmelschreiend“ sei und man sollte sich gewissen Realitäten einfach nicht verschließen. Selbst 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit seien etwas tief gegriffen, deshalb sollte man diese auch realisieren. Es sei der ÖPNV angesprochen worden. Es gäbe Konzepte im städtischen Bereich wo das vielleicht funktionieren mag und man auf kein Fahrzeug mehr angewiesen sei. Aber Pfinztal sei immer noch ländlich strukturiert. Die Leute würden von A nach B fahren wollen. Der ÖPNV sei eine feine Sache - wenn er funktioniere. Es würden einige Leute liebend gerne umsteigen, wenn es funktionieren würde. Und so realistisch müsse man sein, wenn man so ein Gebiet überplane. Es sei vorhin auch der Besucherverkehr angesprochen worden, der irgendwo parken müsse. Wo seine Fraktion mitgehen könne sei bei den marginalen Bebauungsplanänderungen. Da werde die CDU-Fraktion mit Sicherheit keine Steine in den Weg legen. Diese seien auch bezüglich der nachbarschützenden Belange nicht so gravierend, dass man es nicht vertreten könnte. Aber auf die 1,5 Stellplätze wolle seine Fraktion auf keinen Fall verzichten. Ein gebranntes Kind scheue das Feuer. Sie hätten fast täglich Gespräche mit den Leuten, die mit der Parksituation unzufrieden seien. Und man würde da einen Bärendienst erweisen, wenn man auf 1 Stellplatz pro Wohneinheit gehen würde.

Prof. Gassmann stellt klar, dass nur die Wohnungen unter 75 m² einen Stellplatz haben sollen. Hier sei man der Meinung, dass wahrscheinlich nur eine oder zwei Personen drin leben werden. Die größeren Wohnungen hätten alle 1,5 Stellplätze. Die Vertiefung des Baufenstes komme auch daher, dass die Bauherren einen KfW55-Standard anstreben und die Außenwände dadurch allein schon 10 cm dicker werden. Sie hätten auch das Glück, dass es kein Bauträger sei, der das verkaufen wolle. Die ersten fünf Jahre werde das alles erstmal vermietet und dann eventuell verkauft. Auch da müsse man wissen, dass kein vordergründiges wirtschaftliches Interesse bestehe. Deshalb hätten sie sich mit diesem Bauträger zusammengesetzt. Dies sei die Voraussetzung gewesen, dass man einen seriösen Partner habe, wenn man an dieser Stelle plane.

Gemeinderätin Lühje-Lenhardt denkt, dass jetzt wieder vieles geradegerückt sei, was so in den Köpfen an „Schockierungen“ war. Sie hoffe das zumindest. Sie wisse noch, wie Herr Gassmann es das erste Mal vorgestellt hatte und wie begeistert das Gremium vom nachhaltigen Bauen und den interessanten Ideen war. Auch war erklärt worden, warum ganz bestimmte Pflanzen vorgeschrieben werden sollen. Die Gemeinderäte seien ja auch nicht so die Fachleute, aber wenn das richtig erklärt und gut kommuniziert werde, dann glaube sie, dass man eher mitgehen könne. Und sie habe es auch nicht so gemeint, dass sie und Frau Schönhaar nicht kommuniziert hätten, sondern dass es den Bauherren nicht kommuniziert wurde. Die betroffene Truppe, welche nun im Zuschauerraum sitze, hätte vielleicht vorher informiert werden sollen. Und es wäre ja schon gesagt worden, dass die Verwaltung schon dazugelernt habe und es in Zukunft anders laufen soll. Bei der Vorstellung habe es geheißen, dass die Planung mit der Verwaltung abgestimmt sei, aber vielleicht hätte es ein bisschen mehr mit den Betroffenen abgestimmt werden sollen.

Frau Schönhaar sagt, es gäbe ein gesetzliches Prozedere, an das sich die Verwaltung schon immer gehalten habe. Was die Verwaltung jetzt zukünftig machen wolle sei ein Bonus oben drauf. Dies sei überhaupt nicht gefordert. Man wolle das deshalb machen, weil man sich an das im Gemeindeentwicklungskonzept formulierte Ziel der größeren Bürgerbeteiligung halten wolle. Es werde als sinnvoll gesehen. Das Problem bei diesen Geschichten sei immer die Gleichbehandlung. Wenn man bei einem Bebauungsplan damit anfangen vorab die Beteiligten nochmals extra zu informieren, dann werde es beim nächsten gefordert oder es



werde erwartet und das könne die Verwaltung ehrlich gesagt nicht leisten.

Herr Knobloch bittet darum zu verstehen, dass einmal immer die erste Veranstaltung sei, egal wann diese gemacht werde. Und im vorliegenden Fall sei sie heute. Er wolle das Gremium hören, wenn die Verwaltung mit der Bürgerschaft über das Ansinnen diskutieren würde, ohne vorher die Politik eingeschaltet zu haben. Dann würde die Verwaltung dafür kritisiert werden, dass dies „hinter dem Rücken“ des Gremiums gemacht werde. Weil es bei Bebauungsplänen immer um Grund und Boden und damit um die Unverletzlichkeit des Eigentums nach Art 14 GG gehe, sei das Verfahren für die Abwicklung eines Bebauungsplans im Baugesetzbuch ganz stringent festgeschrieben. Und die erste Veranstaltung sei immer die, welche die Verwaltung mit dem Gremium mache, da sie ansonsten ohne Mandant mit anderen reden würde ohne zu wissen, ob das Gremium dies mittrage.

Gemeinderätin Lühje-Lenhardt sagt, sie hätte das jetzt informell einfach anders gemacht. Beispielsweise: „Wir laden alle, die da ein Grundstück gekauft haben zu dieser Sitzung ein.“ Fertig. „Es werde etwas Neues besprochen. Kommen Sie bitte.“ Fertig. Keine Informationsveranstaltung, kein Aufwand, einfach die Leute mitnehmen. Ansonsten sei die Grünen-Fraktion auch für den einen Stellplatz für die kleine Wohnung im Sinne der Klimaoffensive, welche die Gemeinde im Juli beschlossen habe. Da gehe eigentlich kein Weg daran vorbei. Und es sei ja sehr gut begründet und beschrieben.

Bürgermeisterin Bodner sagt, es seien immer alle eingeladen, wenn öffentlich beraten werde. Sie gehe davon aus, dass alles gesagt wurde. Der Beschlussvorschlag als Empfehlung für den Gemeinderat liege dem Gremium vor. Über diesen soll en bloc abgestimmt werden. Sie fragt, ob jemand darauf bestehe, dass sie den Beschlussvorschlag nochmals verlese. *Das Gremium signalisiert, dass dies nicht erforderlich ist.*

Sie fragt, wer den Beschlussvorschlag dem Gemeinderat nach den jetzigen Erläuterungen usw. so empfehlen könne und bittet um zustimmende Handzeichen.

Abstimmung:
6 Ja-Stimmen
2 Enthaltung
4 Nein-Stimmen

Bürgermeisterin Bodner bedankt und verabschiedet sich bei Prof. Gassmann, der daraufhin mit seinen Mitarbeitern den Sitzungssaal verlässt.

Das Gremium fasst als Empfehlung für den Gemeinderat somit mehrheitlich folgenden Beschluss:

- 1. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld“, OT Söllingen wird geändert. Die Änderung trägt die Bezeichnung „Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz“, 1. Änderung, OT Söllingen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.**

- 4. Bebauungsplan "Alter Bahnhof Söllingen", 1. Änderung, OT Söllingen
- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und**



Träger öffentlicher Belange

Auf den hierzu ergangenen Sachverhalt wird verwiesen.

Herr Knobloch äußert, dass die Planung eigentlich nichts Neues sei. Es soll nun das übergeführt werden, was zuvor in zwei Sitzungen beredet wurde. Die Erfordernis sei aufgrund der Entscheidung gekommen, dass ein kombinierter Geh- und Radweg zu gefährlich sei. Darüber hinaus habe es eine Änderung der Fachplanung im Jahr 2016 gegeben, nach der nun ein Mini-Kreisel wegen der Radfahrer kommen soll. Im neuen Plan seien nun die Änderungen eingezeichnet. Die Fahrradfahrer seien je Fahrbahn separiert. Die Planfeststellung hätte es überlagert, aber da das RP überlastet sei, wäre die Order gekommen, dass dieses nur die Planung für die Bahnanlage machen werde. Die Verwaltung habe dann angeboten, eine Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen, damit es mit der Fachplanung harmonisiere. Klar sei, dass es keine inhaltlichen Abweichungen zu den Beschlüssen vom April 2016 gäbe.

Gemeinderat Rothweiler teilt mit, die Grünen-Fraktion sei immer strikt gegen das Vorhaben gewesen. Jetzt gehe es aber weiter.

Gemeinderat Rendes äußert, es sei alles gesagt worden. Hier soll Recht zusammengeführt werden. Seine Fraktion unterstütze es. Das sei ein weiterer Schritt für die Realisierung.

Gemeinderat Dr. Rahn sagt, er sei immer dagegen gewesen, die Änderungen seien aber sinnvoll. Er werde sich enthalten.

Bürgermeisterin Bodner verweist auf den Beschlussvorschlag und bittet um zustimmende Handzeichen:

Abstimmung: **10 Ja-Stimmen**
 0 Nein-Stimmen
 2 Enthaltungen

Das Gremium beschließt somit mehrheitlich als Empfehlung für den Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Alter Bahnhof Söllingen“ wird geändert. Die Änderung trägt die Bezeichnung „Alter Bahnhof Söllingen“, 1. Änderung, OT Söllingen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden / Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Auf die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.**

5. Antrag der Gemeinde Pfinztal auf Einstufung als Unterzentrum - Beratung und Beschlussfassung

Auf den hierzu ergangenen Sachverhalt wird verwiesen.

Bürgermeisterin Bodner sagt, die Verwaltung wolle damit das OK bekommen, um den Weg zu einem Unterzentrum gehen zu können. Das Thema sei in der Sitzungsvorlage eindrücklich vorgestellt worden.



Gemeinderat Hörter äußert, es sei höchste Zeit, dass dieses Thema in Angriff genommen werde. Seine Fraktion werde dem Beschlussvorschlag zustimmen. Das Thema solle möglichst schnell angegangen werden.

Gemeinderätin Lüthje-Lenhard fragt, was mit „Entwicklungsmöglichkeiten“ gemeint sei. Sie hoffe, dass es hierfür heute eine andere Definition gäbe. Der Vorteil eines Unterzentrums erschließe sich ihr nicht, nur der Fachärztevorteil. Die Grünen-Fraktion werde trotzdem zustimmen.

Gemeinderat Dr. Rahn sieht es eigentlich noch weitergehender als seine Vorrednerin. Er frage sich, wozu die Gemeinde das brauche. Wolle man wirklich großflächige Einzelhandelsansiedlungen hier in Pfinztal haben - er denke, der Großteil wolle das nicht. Auch die anderen Vorteile, die hier genannt werden, würden sich ihm in keiner Weise erschließen. Er werde dagegen stimmen.

Gemeinderat Vortisch äußert, er sei irritiert gewesen, dass Pfinztal nur Kleinzentrum sei. Für die größte Kommune im Land ohne Stadtrecht, spiele man als Kleinzentrum ja in der „Kreisklasse C“. Da müsse die Gemeinde raus.

Bürgermeisterin Bodner meint, dass man es vielleicht doch nochmal erläutern sollte. Die Verwaltung verspreche sich für die Gemeinde doch so einige Vorteile. Sie bittet Frau Schönhaar dies zu erläutern, das sie so oft die richtigen Worte finde.

Frau Schönhaar sagt, sie habe es ja bereits alles schon stichpunktartig aufgelistet. Es gäbe tatsächlich nicht mehr Gründe als diejenigen, die da stehen. Auch nicht nach intensiver Recherche. Es sei im Endeffekt schon so ein bisschen eine Imagesache. Es habe einfach eine Außenwirkung für die Gemeinde. Es sei der Fachärzteaspekt, die Ansiedlung von Institutionen und Behörden, die sie - als für die Stadtplanung zuständige Sachbearbeitung - sehr interessant finde. Die Einzelhandelsgeschichte sei auch ein Aspekt, über den man es in der Vergangenheit schon mehrfach hatte. Sie sehe es einfach unter der Gesamtentwicklung, an der man gerade dran sei, mit der Klimaanpassung, mit der Alternativenprüfung, mit dem strategischen Flächenmanagement. Für sie schließe sich da der Kreis. Es sei eine Schaffung von Grundlagen. Wie diese nachher in Anspruch genommen werde, werde sich im Einzelfall entscheiden und werde sich über Bebauungspläne entscheiden. Wenn es funktioniere und Pfinztal Unterzentrum werde, bedeute das ja erstmal nicht, dass automatisch Baugebiete ausgewiesen werden. Dem Gremium stünden dann parallel alle anderen Grundlagen zur Verfügung. Es erweitere dadurch seine Möglichkeiten, bliebe einfach flexibel und zukunftsfähig. Und aus diesen Gründen würde sie als Verwaltung einfach probieren, diese Studie anzugehen, indem Angebote eingeholt werden und geschaut werde, wie die Chancen stehen. Und dann könne man einen Haken dahinter machen und weiterplanen.

Bürgermeisterin Bodner gibt zu bedenken, dass man die Einstufung noch lange nicht bekomme, nur weil man sich jetzt darum bemühe. Die Gemeinde müsse jetzt erst einmal alles nachweisen. Längerfristig - sei es vom Handwerk her, sei es von der Infrastruktur her - gehe die Verwaltung davon aus, dass die Gemeinde dadurch zukunftsfähiger werde.

Gemeinderat Hörter gibt zu bedenken, dass Remchingen Mittelzentrum sei. Die Gemeinde mache sicherlich keine Überflüge.

Bürgermeisterin Bodner verweist auf den Beschlussvorschlag in der Sitzungsvorlage. Sie bittet um zustimmende Handzeichen:

Abstimmung: 11 Ja-Stimmen



1 Nein-Stimme

Das Gremium beschließt somit als Empfehlung für den Gemeinderat mehrheitlich folgenden Beschluss:

- 1. Die Antragstellung auf Einstufung als Unterzentrum im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans wird angestrebt. Die Voraussetzungen sind zu prüfen. Eine Antragstellung ist abhängig von den Ergebnissen nach Ziffer 2.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, Angebote im Hinblick auf die Beauftragung einer Studie zur zentralörtlichen Funktion einzuholen.**

6. Mitteilungen der Bürgermeisterin

Bürgermeisterin Bodner teilt mit, dass am Montag 09.03.2020 im Bürgerhaus eine Vorstellung des Landesbetriebs „Gewässer“ wegen der Unterhaltung von Böschungen stattfindet. Informiert werde über den Ausbau der Pfinzböschung, auch bezüglich Hochwassersicherheit. Des Weiteren finde am 12.03. hier im Selmnitzsaal um 18.30 Uhr eine Informationsveranstaltung zum „Lärmaktionsplan“ statt.

7. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

Gemeinderätin Frensch teilt mit, sie habe gestern noch einmal Kontakt mit Frau Tritscheler-Breitfeld gehabt, die in der letzten Gemeinderatssitzung ihr Schreiben vorgelesen habe bezüglich der Nordumgehung und der dort - aus ihrer Sicht - vorliegenden Gefahrensituation. Das Schreiben sei an das Landratsamt gegangen und Frau Tritscheler-Breitfeld habe am 27.02. ein Antwortschreiben von Herrn Decker erhalten. Sie wisse nicht, ob dieses Schreiben bei der Verwaltung auch angekommen sei. Einen Satz möchte sie herausgreifen, weil diese Argumentation sie und Frau Tritscheler-Breitfeld verwundert habe. Zitat: „Aufgrund des Gesamteindrucks der Straße ist keine Akzeptanz beim Kraftfahrzeugverkehr zu erwarten.“ Frau Tritscheler-Breitfeld habe ihr zwei Fragen diesbezüglich mitgegeben. A) Wurde das Schreiben an das Landratsamt ohne eine Stellungnahme der Verwaltung bzw. vom Gremium weitergeleitet oder wurde irgendetwas mitgeschickt, wie es vereinzelte Gemeinderäte sehen oder die Verwaltung es sieht. B) Wenn wir als Gremium oder als Verwaltung dem Tempo 30 auf dieser Strecke zustimmen würden, dann müsste das Landratsamt das doch auch durchsetzen, oder? Haben wir das Recht dazu?

Herr Knobloch sagt, er kenne das Schreiben des Landratsamtes. Er habe dem Landratsamt und der Polizei im Vorfeld zu diesem Schreiben den Bericht über das Sicherheitsaudit übergeben. Die Straße sei so gebaut worden, wie das Sicherheitsaudit des Regierungspräsidiums Karlsruhe das vorgegeben habe. Und da gehe es um Sichtwinkel und um Längsgefälle und diese seien alle eingehalten und im Übrigen habe die Polizei auch festgestellt, dass es dort zum Beispiel im letzten Jahr keinen Unfall gegeben habe. Dies wurde dem Landratsamt Karlsruhe mitgeteilt. Das Landratsamt habe dann eben als untere Verkehrsbehörde die Stellungnahme abgegeben. Des Weiteren würde es in unserem Rechtssystem Dinge geben, die keiner Beschlussfassung des Gremiums unterliegen, da diese im Gesetz normiert seien. Und in diesem Fall werde es in der Straßenverkehrsordnung geregelt. Das Landratsamt meine mit dieser Aussage folgendes: wenn man in Hamburg mit dem Auto fahre und es stelle sich einem ein Straßenbild dar, welches einer Autobahn gleiche, dann würden die Autofahrer dort



kein 30 km/h-Begrenzungsschild erwarten. Der Straßenraum müsse auch zur Geschwindigkeitsbegrenzung passen, sonst werde sie vom Autofahrer nicht angenommen. Das entspreche auch der Rechtsprechung. Das Landratsamt habe diese Stellungnahme mit dem Polizeipräsidium bearbeitet.

Gemeinderätin Frensch erkundigt sich, ob sie die Frage von Frau Tritscheler-Breitfeld so beantworten könne, dass wegen der Argumentation hinsichtlich Straßenbreite und der Befestigung der Straße usw. nicht auf 30 km/h begrenzt werden könne. *Herr Knobloch nickt.* Zur zweiten Frage wolle sie aber noch wissen, ob nun von Verwaltungsseite mit dem Schreiben von Frau Tritscheler-Breitfeld noch eine Stellungnahme beigefügt wurde, wie das Gremium es sehe.

Bürgermeisterin Bodner antwortet, dass dies schon im Vorfeld besprochen wurde. Frau Tritscheler-Breitfeld habe sich ja nicht das erste Mal gemeldet. Es sei nicht kommentarlos weitergeleitet worden.

Herr Knobloch teilt mit, es habe im Vorfeld eine Besprechung mit dem Landratsamt und dem Polizeipräsidium gegeben. Es gäbe den verkehrsberuhigten Bereich, wo jegliche Verkehrsteilnehmer, auch Fußgänger, gleichberechtigt seien. Einen solchen könne man beispielsweise nicht ausweisen, wenn eine Straße noch Gehwege links und rechts habe. Ein verkehrsberuhigter Bereich könnte nur dann ausgewiesen werden, wenn ein Umbau der Straße erfolgen würde, damit die Trennung von Fußgängern und Autofahrern nicht mehr vorhanden sei. Man könne nicht immer auf Zuruf handeln und irgendwelche Schilder aufstellen, denn das wäre Willkür. Es gäbe genug Regeln, die vorgegeben seien, auch aus der Rechtsprechung heraus.

Gemeinderätin Frensch fragt, ob kein weiterer Handlungsbedarf gesehen werde und die Sache damit abgeschlossen sei.

Herr Knobloch sagt, er habe eher noch vorgeschlagen, ob man nicht mit Spiegeln arbeiten könnte. Dies sei aber auch abgelehnt worden.

Bürgermeisterin Bodner empfiehlt Gemeinderätin Frensch Frau Tritscheler-Breitfeld mitzuteilen, dass man sich intensiv mit der Materie beschäftigt hatte. Sowohl vor dem Schreiben als auch mit dem Schreiben.

Gemeinderat Dr. Rahn teilt mit, er sei von Frau Tritscheler-Breitfeld auch über das Schreiben vom Landratsamt informiert worden. Auch er habe es etwas befremdlich gefunden, weil außer dem einen Sachargument kein weiteres vorgetragen wurde. Er verstehe es auch nicht so ganz. Sicherlich könne nicht die Nordumgehung im Ganzen auf 30 km/h runtergesetzt werden, aber vielleicht könnte man ab der Kreuzung mit der Reetzstraße Tempo 30 einrichten. Erstens sei das eine Kreuzung und zweitens komme danach unmittelbar eine Unterführung, die man da schon sehen könne. Er könne es nicht ganz nachvollziehen, weshalb das nicht möglich sein solle. Und von der anderen Seite könnte man das Ende der Tempo 30-Zone auch um 100 m raussetzen. Aber das sei seine persönliche Meinung. Vielleicht irre er sich auch.

Herr Knobloch sagt, er wisse aus Berufserfahrung, dass man in Deutschland immer gleiche Maßstäbe anlegen müsse. Man müsse es auch so sehen, dass es in der Regel so sei, dass das eingeschaltete Polizeipräsidium immer von allen Unfällen dort Berichte bekomme. Bei Unfallschwerpunkten komme es zu einer Verkehrsschau um festzustellen, weshalb es gerade dort zu signifikant vielen Unfällen gekommen war. Der Polizist habe der Verwaltung aber mitgeteilt, dass diese Kreuzung nicht auffällig sei. Die Straße habe ein Sicherheitsaudit hinter sich.



Gemeinderat Dr. Rahn sagt, die Gemeinderäte hätten schon vor etlichen Wochen das Fahrradverkehrskonzept zugeschickt bekommen und jetzt auch das Parkplatzkonzept. Er möchte darum bitten, fast förmlich beantragen, dass das Radkonzept baldmöglichst, sinnvollerweise in diesem Ausschuss, mal offiziell vorgestellt und andiskutiert werde. Es solle noch gar nicht um Details gehen oder gar Entscheidungen getroffen werden, sondern dass die Punkte, die darin stehen, mal auf den Weg zu bringen. Dies würden sicherlich auch andere denken.

Bürgermeisterin Bodner sagt, die Vorstellung werde erfolgen, müsse aber noch vorbereitet werden.

Herr Knobloch teilt mit, es werde nicht vergessen, aber Herr Röckel sei der einzige, der das mache und dieser sei momentan im Heilbrunn beim Wasser noch sehr eingespannt. Er versuche es in den nächsten zwei Monaten ins Gremium zu bringen.

Gemeinderat Dr. Rahn bedankt sich für das Angebot.

Gemeinderat Rothweiler teilt mit, im Bereich der Edergrube am Heulenberg würden derzeit massive Baumfällarbeiten stattfinden. Er kenne zwar nicht die Grenzen, meine aber, dass dies ein Naturschutzgebiet sei. Es interessiere ihn, wer dies angeordnet habe.

Die Verwaltung wird es abklären.

Gemeinderat Rothweiler führt weiter aus, er sei aufgefordert worden mit einem Eigentümer zu reden, den Fuß- und Radweg an der Pfinz zwischen Hansabrücke und Kepplerstraße betreffend. Er habe daraufhin den Kontakt hergestellt und dieser sei bereit ein Teil seines Geländes zu verkaufen. Er möchte wissen, was daraus geworden ist.

Bürgermeisterin Bodner sagt, die Verwaltung habe alle angeschrieben. Alle anderen hätten aber abgelehnt.

Herr Knobloch antwortet, dass die meisten keine Verkaufsbereitschaft gezeigt hätten. Dort wo man aber Fläche bekomme, wolle man es aber kaufen.

8. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Es meldet sich **ein Bürger**. Seine Verwirrung bezüglich TOP 3 habe sich gelegt. Er schlägt vor, die Anzahl der Wohneinheiten beim Baufeld 5 um 50 % zu reduzieren, damit es ein bisschen lockerer werde. Stattdessen solle eine Option für eine spätere Aufstockung der Anzahl vorgesehen werden. Jetzt sei es noch zu voluminös.

Frau Schönhaar weist darauf hin, dass man im Bebauungsplanverfahren die Möglichkeit habe, Einwendungen und Anregungen einzugeben. Sie regt ausdrücklich dazu an.

Frau Boda sagt, es habe alles sehr schön geklungen. Herr Gassmann sei ein guter Redner und habe es schön geredet. So ganz kleine Änderungen seien es nicht. Die Tiefgarage soll bis an die Grenze zu ihrem Grundstück heranreichen. Sie wisse um die Beteiligungsmöglichkeiten. **Herr Boda** schließt sich dem an.

Es meldet sich **Herr Klingel**. Bei der Vorstellung von Herrn Gassmann habe es ihn verwirrt, dass am Quartiersplatz ursprünglich ein Hotel geplant war. Es sei bislang nicht klar gewor-



den, wieviel Wohnungen mit einer Fläche kleiner 75 m² geplant seien. Beim Gewerbe müssten auch Besucherparkplätze geschaffen werden. Er erwarte mehr Geschmack, wenn einem zugemutet werde, von einem Grundstück auf eine zweigeschossige Tiefgarage schauen zu müssen. Wenn die Gemeinde die Unterlagen vier Wochen auslege, dann müsse er danach auch Gewissheit haben, was gebaut werden soll. Als Privater müsse man das auch darlegen. Noch sei alles völlig unklar.

Frau Schönhaar sagt, hier müsse man ein bisschen relativieren. Die genaue Ausgestaltung eines Bauvorhabens erfolge auf der Ebene der Baugenehmigung. Hier sei man aber auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens. Konkret handle es sich um einen Angebotsbebauungsplan. D.h. es müsse im Bebauungsplanverfahren nicht abschließend geregelt sein, wieviel Wohneinheiten und Gewerbeflächen geschaffen werden. Stattdessen werde eine Nutzung für diese Baufelder festgelegt sowie Gestaltungs- und maximale Angaben. Und dann sei man in der Bebauung trotzdem erstmal relativ frei. Anders wäre es, wenn man hier einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan hätte. Dann müsste der Vorhabenträger bereits im Verfahren jede Wohnung, jeden Grundriss, jeden Schnitt, alles bis auf den letzten Zentimeter festlegen. Da es sich aber um einen Angebotsbebauungsplan handle sei es jetzt so, dass Herr Gassmann im Moment noch relativ frei sei, dies aber im weiteren Verfahren natürlich noch konkretisieren werde.

Herr Knobloch teilt mit, Herr Gassmann bzw. seine Bauherrschaft hätten die Änderung des Bebauungsplanes beantragt. Um dies zu begründen, wurden Pläne vorgelegt, wie es in etwa aussehen könnte. Wie Frau Schönhaar dargelegt habe, handle es sich in diesem Fall um einen Angebotsbebauungsplan. Die Gemeinde schreibe einem Bauherrn ja auch nicht vor, wie sein Haus aussehen müsse. Stattdessen werde ein Umriss vorgegeben, in dessen Rahmen sich die Ausgestaltung bewegen dürfe. Die ganze Stellplatzthematik würde Herrn Gassmann spätestens dann auf die Füße fallen, sobald er einen Bauantrag stelle und zuvor nicht „ehrlich“ gespielt hätte. Es gäbe eine Stellplatzverordnung, welche die anzuwendende Stellplatzkennziffer bei einer gewerblicher Nutzung vorgebe. Beispielsweise werde zwischen einem Rechtsanwalt und einer Bäckerei unterschieden. Das müsse man jetzt erst einmal abwarten. Die Empfehlung des Bauausschusses müsse zudem erst einmal vom Gemeinderat mitgetragen werden. Frau Schönhaar habe vorhin in dem Tagesordnungspunkt davon gesprochen, dass die heutige Veranstaltung und später die Vorstellung im Gemeinderat sozusagen eine Anstoßwirkung hätten. D.h. die Verwaltung bringe der Öffentlichkeit erstmals über, dass hier eine Änderung geplant sei, unabhängig davon welche Qualität die Pläne haben. Danach habe jeder einen Monat Zeit sich die Pläne anzuschauen und zu schreiben, was er dazu zu sagen habe. Beim einen werde es vermutlich die Tiefgaragenthematik sein, beim anderen das Heranrücken des Gebäudes an die Grundstücksgrenze. Da dürfe die Öffentlichkeit alles schreiben, was ihr einfalle. Und dann sei es Aufgabe der Verwaltung sich mit allem, was da vorgetragen wurde seriös auseinander zu setzen und zu schauen, was juristisch gehe und was nicht. Man nenne das „Abwägung“. Zur Stellplatzkennziffer müsse er noch anführen, dass die Landesbauordnung regele, dass die Gemeinde bis zu einem Stellplatzschlüssel von nur 0,3 Stellplätze pro Wohnung runtergehen könne. Von 0,3 bis 2,0 sei somit alles drin. Das liege dann in der Hand des Gemeinderates zu entscheiden, welcher Stellplatzschlüssel er haben wolle. Bei manchen Dingen habe der Gemeinderat eigentlich keinen Ermessensspielraum, weil es schon vom Gesetz her geregelt sei. Dies betreffe beispielsweise die maximal zulässige Grenzbebauung von 15 m. Da obliege es nicht einem politischen Gremium zu entscheiden, dass diese Zahlen geändert werden soll. Die Verwaltung wisse, dass die Leute „im guten Glauben“ auf den Bebauungsplan ein Grundstück gekauft haben und jetzt soll sich etwas ändern. Es sei ja nicht so, dass die Verwaltung sage, die Leute hätten dies so hinzunehmen. Dass diese erschrocken seien, sei der Verwaltung schon klar. Aus diesem Grund habe die Verwaltung sich für zwei Beteiligungsrunden entschieden, was vom Prinzip her nicht notwendig wäre. Wenn das Abwägungsergebnis aus der ersten Runde an die Öffentlichkeit zurückgegeben werde, müsse erst einmal abgewartet werden,



welche Einwendungen in der zweiten Runde zurückkommen.

Frau Boda sagt, Herr Gassmann habe ja davon gesprochen, dass er es nicht nachvollziehen könne, dass man hierfür eine Bebauungsplanänderung machen müsse. Man hätte das ja auch im Rahmen der Ausnahme genehmigen können. Sie fragt, ob man damit rechnen müsse, dass zusätzlich zur Bebauungsplanänderung bei der endgültigen Planung nochmals Ausnahmen „on top“ kommen werden.

Herr Knobloch kann sich nicht vorstellen, dass nach Änderung des Bebauungsplanes „on top“ noch eine Befreiung gemacht werde. Wegen der Sicht auf das Gebäude meint er, dass gemäß Rechtsprechung kein Recht auf freie Aussicht bestünde.

Es meldet sich **Herr Stab**. Er findet es ungeschickt, dass die Planer den Raum bereits verlassen haben. 1,5 Stellplätze seien schön und gut, jedoch würden bei einem Einfamilienhaus zumindest tendenziell zwei Autos Standard sein. In einer 75 m²-Wohnung würden bei dem Preis sicherlich auch zwei Personen wohnen. In der Begründung zum alten Bebauungsplan habe der Fokus darauf gelegen, dass genügend Stellplätze vorhanden sind. Eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels widerspreche dem Bebauungsplan. Er fragt, warum die neu errichteten Parkplätze in der Wesebachstraße parallel zur Straße liegen.

Bürgermeisterin Bodner weist darauf hin, dass dieser Tagesordnungspunkt nicht dazu gedacht sei eine Diskussion zu führen.

Herr Knobloch antwortet, dass Senkrechtparker an dieser Stelle zu gefährlich erschienen. Zudem müsse die vorhandene Wand wegen der Fledermäuse unangetastet bleiben. Deshalb seien Längsparker angelegt worden.

Frau Schönhaar sagt, die Verwaltung nehme das alles entgegen. Man wolle alles transparent darstellen. Herr Gassmann habe nichts falsch gemacht. Dieser habe alle Änderungen transparent gemacht. Fakt sei, dass der Entwurf aus dem Wettbewerb optimiert wurde. Das Gremium habe die Wahl das Projekt bebauungsplankonform oder mit einer optimierten Planung zu realisieren.

Es meldet sich **Herr Schöllhorn** aus dem Zuschauerraum. Er bittet um bessere Kommunikation, dann würde es auch nicht so ein Drama geben. Er hätte sich zwei Nächte weniger Sorgen machen müssen, wenn er im Vorfeld richtig informiert worden wäre. Er fragt, wann das Gebiet an das Wassernetz angeschlossen werde, damit das Loch geschlossen werde könne. Er könne seine Einfahrt nicht richtig nutzen.

Herr Knobloch teilt mit, dass für den Anschluss der private Erschließungsträger ESB zuständig sei. Er habe bereits angordnet, dass alle Löcher geschlossen werden sollen. Die Verwaltung könne nicht mehr Infos transformieren. Der untere Bereich sei keimfrei. Diese Grundstücke könnten an das öffentliche Netz zurückgegeben werden. Es sei schwierig zu sagen, wann angeschlossen werden kann. Eventuell werde eine Desinfektionsanlage nötig, um das Wasser keimfrei zu halten. Das Informationsmanagement funktioniere nicht immer.

Bürgermeisterin Bodner findet es schön, dass die Anliegen aus dem Zuschauerraum sachlich vorgetragen wurden und dass die Zuhörer bis zum Schluss dageblieben sind.

Da es keine weiteren Wortmeldungen gibt, schließt sie um 20:08 Uhr die Sitzung.



Die Vorsitzende

Die Urkundspersonen

Die Schriftführerin

Bürgermeisterin Bodner

Gemeinderat Rendes

Vladislav

Gemeinderat Vortisch