



Gemeinde Pfinztal

Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 18.05.2021

Ort:	Hagwaldhalle, Industriestraße 2 c, 76327 Pfinztal (Kleinsteinbach)
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	19:45 Uhr

Anwesende Personen

Vorsitzende/r:

Bodner, Nicola

Ordentliche Mitglieder:

Eisenbusch-Costerousse, Dagmar
Frensch, Kristin
Gegenheimer, Thomas
Gutgesell, Andreas
Herb, Artur
Hörter, Frank
Hruschka, Andreas
Kirchenbauer, Achim
Konstandin, Angelika
Lüthje-Lenhardt, Monika
Mohamed Fahir, Aisha
Möller, Eva
Rahn, Klaus-Helimar, Dr.
Reeb, Tilo
Rendes, Markus
Ringwald, Markus
Rothweiler, Edelbert
Rothweiler, Sonja
Schaier, Barbara
Schwarz, Simon
Vogel, Roland, Dr.
Vortisch, Volker Hans

Schritfführer/in:

Bauer, Christian

Verwaltung:

Kröner, Wolfgang
Müller, Rüdiger
Münch, Jens
Schönhaar, Tamara
Sturm, Thomas

Ortsvorsteher/in:

Oberle, Gebhard



1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 10.05.2021.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 12.05.2021.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 12 von 23 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:
Gemeinderat Gutgesell
Gemeinderätin Rothweiler



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

1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner
2. Veränderungssperre "Gartenhausgebiete", OT Berghausen **BV/570/2020/1**
 - 2. Verlängerung der Veränderungssperre
 - Beratung und Beschlussfassung
3. Veränderungssperre "Westliche Karlsruher Straße", OT Berghausen **BV/355/2019/1**
 - Beschluss über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre
4. Änderung Bebauungsplan "Obere Au", OT Berghausen **BV/786/2021**
 - Entwurfs- und Offenlagebeschluss
 - Beratung und Beschlussfassung
5. Straßen- und Gehwegsanierungen Juni 2021 bis Dezember 2022 **BV/784/2021**
6. Beseitigung schienengleicher Bahnübergang Söllingen **BV/789/2021**
 - Planfeststellungsverfahren Alter Bahnhof Söllingen
 - Andienung des Haltepunktes Bahnhof Söllingen
 - Antrag der ULiP-Fraktion
7. Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels 2021 **BV/785/2021/1**
Bretten, Pfinztal, Kraichtal und Gondelsheim
 - Beratung und Beschlussfassung
8. Förderung von Kultur - und Sportvereinen **BV/769/2021/2**
 - Änderung der Vereinsförderrichtlinie
 - Beratung und Beschluss
9. Förderung von Kultur - und Sportvereinen **BV/769/2021/3**
 - Verteilung der Mittel aus dem Corona Sonderfond für Vereine 2021
 - Beratung und Beschluss
10. Mitteilungen der Bürgermeisterin
11. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
12. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner



1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

GRin Lüthje-Lenhart verliest als Einwohnerin eine Stellungnahme zu einer Angelegenheit in der sie persönlich betroffen ist:

„Mein Name ist Monika Lüthje-Lenhart, Gemeinderätin aus Berghausen
Ich möchte jetzt hier ausnahmsweise als Einwohnerin Pfinztals eine Mitteilung machen bzw. eine Erklärung abgeben zum Thema Arbeit des Verwaltungsteams in Zeiten von Corona.
Seit über einem Jahr befinden wir uns in einer extremen Ausnahmesituation. Im Mai 2020 hofften wir, das Schlimmste überstanden zu haben, aber die zweite und dritte Corona-Welle hat auch Pfinztal überrollt und viel Leid verursacht. Natürlich sind wir alle Coronamüde. Wir alle sind gegen die Pandemie. Sie hat uns nach wie vor im Griff.
Wie hat das Team der Pfinztaler Verwaltung diese mittlerweile über 14 Monate andauernde Krise gemeistert? Wie ist es mit bizarren Situationen sich ständig ändernder Verordnungen und unterschiedlicher Vorgaben des Landes, im Stadt- und Landkreis umgegangen? Wie hat es auf die neuen, bisher nie dagewesenen Herausforderungen reagiert?
Ich meine: Mit großer Sorgfalt, Einsatz aller seiner Kräfte, vielen Überstunden auch an Wochenenden bis an die Grenze der Überarbeitung - zu unserem Wohl.
Ich weise darauf hin, dass hinter DER Verwaltung Menschen stehen, die als .Exekutive gezwungen sind, legitime politische Vorgaben umzusetzen, die unseren Alltag beeinflussen — und dabei in der Kommunikation sicher auch Fehler machen — wie alle Menschen.
Wer von uns wollte mit der Verwaltung tauschen und könnte garantieren besser oder gar fehlerfrei darin zu sein, die undankbare Aufgabe zu übernehmen, Corona-Verordnungen durchzuarbeiten, zu interpretieren, umzusetzen und den Bürger* innen zu vermitteln? (Nebenbei bemerkt: Mich würde es belasten, wenn sich auch nur eine Person durch meine Fehleinschätzung ansteckt und einen schweren Verlauf durchmachen müsste).

Ich meine, das Team um Frau Bodner hat die Wertschätzung dieses Gremiums und aller seiner Mitglieder verdient. Es genießt mein volles Vertrauen.“

2. Veränderungssperre "Gartenhausgebiete", OT Berghausen - 2. Verlängerung der Veränderungssperre - Beratung und Beschlussfassung

GR Ringwald und **GR Gutgesell** verlassen wegen Befangenheit den Sitzungstisch und nehmen im Zuschauerbereich platz.

BMin Bodner übergibt **Hr. Keller** das Wort, dieser erläutert den Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.06.2018 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“, OT Berghausen gefasst. Ziel dabei war, das damals sehr großflächig ausgewiesene Sondergebiet „Gartenhausgebiete“, zu untersuchen, zu bewerten und im Ergebnis eine neue, sinnvolle Abgrenzung festzusetzen.

Der bisher geltende Bebauungsplan umfasst verschiedene, räumlich getrennte Teilbereiche der Gemarkung Berghausen, für die jeweils die gleichen schriftlichen Festsetzungen gelten. In den Teilbereichen wurde bislang nur ein geringer Anteil der Grundstücke tatsächlich für die Errichtung von Gartenhäusern genutzt. Zudem kommt hinzu, dass sich einige Bereiche aufgrund ihrer örtlichen Gegebenheiten für eine Bebauung mit Gartenhäusern nicht eignen. Andere Bereiche haben sich über die Jahre so entwickelt, dass aus landschaftsplanerischer Sicht dem Natur- und Landschaftsschutz Vorrang eingeräumt werden sollte.



Im Zuge der Planung sollen nun Kernbereiche festgesetzt werden, in denen in Zukunft weiterhin eine Bebauung mit Gartenhäusern möglich ist. Bereiche, in denen eine Bebauung nicht sinnvoll ist, sollen aus dem Bebauungsplan herausgenommen und wieder dem Außenbereich zugewiesen werden.

Die Festlegung dieser Kernbereiche soll einer weitergehenden Zersiedelung entgegenwirken und gleichzeitig die Möglichkeit einer maßvollen Entwicklung bieten. Aus Kapazitätsgründen soll der Gesamtplan mit seinen unterschiedlichen Teilbereichen nicht in einem Zug geändert werden. Die Bearbeitung der einzelnen Teilbereiche soll nacheinander erfolgen und zwar so, dass die künftigen textlichen Festsetzungen auf die Eigenheiten des jeweiligen Teilbereichs zugeschnitten sind. So entsteht gegebenenfalls für jeden Teilbereich ein eigenständiger Bebauungsplan.

Der Teilbereich „Reute“ soll nun als erstes angegangen werden, indem ein eigenständiger Bebauungsplan „SO Gartenhausgebiete Reute“ mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt wird. Flächen die sich nach den vorangegangenen Untersuchungen nicht für eine Bebauung eignen, sollen künftig aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden (Aufhebung). Mit dem als Anlage beigefügten Bebauungsplanentwurf soll nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Mit dem Änderungsbeschluss des Bebauungsplans „Gartenhausgebiete“ wurde am 26.06.2018 zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre beschlossen. Diese Veränderungssperre wurde mit Beschluss vom 26.05.2020 um ein weiteres Jahr verlängert. Die Satzung zur Verlängerung ist am 10.07.2020 in Kraft getreten und tritt mit Ablauf des 10.07.2021 außer Kraft.

Die erste Verlängerung tritt gemäß § 17 Abs. 1 S.3 BauGB nach einem Jahr außer Kraft. Gemäß § 17 Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern, wenn besondere Umstände es erfordern. Die Voraussetzungen für eine erneute Verlängerung der Veränderungssperre nach § 17 Abs. 2 BauGB liegen hier vor. Durch die vielen Teilbereiche mit ihren jeweils unterschiedlichsten Anforderungen handelt es sich um ein sehr komplexes und zeitintensives Änderungsverfahren. Dieses ist bislang nicht abgeschlossen. Die Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB wurden noch nicht durchgeführt. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass das Bebauungsplanverfahren bis zum 10.07.2021 noch nicht abgeschlossen sein wird. Das Bedürfnis nach Sicherung der Planung besteht jedoch weiterhin. Daher empfiehlt die Verwaltung die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr zu verlängern.

Im Anschluss präsentieren die **Fa. Faktorgrün und FSP.Stadtplanung** ihre Ergebnisse.

GR Hörter erklärt, in der Vergangenheit habe es einen großen Wildwuchs in dem Gebiet gegeben. Die CDU habe sich auch dafür ausgesprochen das Gebiet zu überplanen. Dies sei auch für zukünftige Entwicklungen wichtig. Man wolle dauerhaftes Wohnen in dem Gebiet verhindern. Die Gemeinde hätte dann auch noch die Zufahrtsmöglichkeiten und Entsorgung zu regeln. Man werde zustimmen.

GR Dr. Rahn findet die Planung sei eine deutliche Verbesserung der Vorgaben des Gebietes. Sie diene als Blaupause für andere Gebiete und könne die Verfahrensdauer für andere Gebiete deutlich reduzieren. Dies bedeute natürlich aber auch einen Aufwand. Er fragt, ob es notwendig sei Baufenster festzulegen oder ob nicht Abstandflächen ausreichen. Er regt an auf Seite 4, Punkt 1.9.3. den Begriff „periodisches, abschnittsweises“ einzufügen und weiter möchte er wissen, ob auf Seite 6, Punkt 3.2. „gem. § 40 Abs. 2 BNatSchG“ nur das umliegende Gebiet oder das neu auszuweisende Gebiet gemeint ist. Ansonsten könne er zustimmen.



Frau Mithaner erklärt, es sei nicht einfach zu entscheiden. Der Gesetzgeber habe bewusst keinen Bezug zu bestehenden Bebauungsplänen genommen.

Herr Sammel gibt an, dies müsse man mit der Naturschutzbehörde klären. Eigentlich gebe es nur in Gebieten nach § 35 BauGB freie Natur.

GR Vortisch bedankt sich für den Vortrag. Er erinnere sich noch an die 1980er Jahre. Damals gab es einen kleinen „Volksaufstand“, da viele Angst hatten die Schwarzbauten müssten abgerissen werden. Man solle die Grundstücksbesitzer informieren. Ebenso wolle man Streuobstwiesen erhalten und den Biotopverbund fördern. Das die mauerartigen Einfriedungen auf ein 1m begrenzt werden sollen findet er toll. Die SPD werde zustimmen.

GR Rothweiler erklärt, man werde zustimmen. Er habe aber noch ein paar Anmerkungen zum Bebauungsplan. Die Größe der Gartenhütten von 40m² plus Freisitz halte er zu groß. Nach seinen Informationen schreibe die LBO 40m³ vor. Aber man sei erst am Anfang des Verfahrens. Einfriedungen wolle man überhaupt nicht. Er sichte im Gebiet immer wieder Rehe. Die Einfriedungen begrenzen deren Freiraum, er plädiere dafür so viel wie möglich für die Rehe freizuhalten. Dies sei für die Grünen eine Pflicht. Er möchte eine genauere Auskunft über die 40m² Regelung der Hüttengröße.

Herr Sammel erklärt das Zustandekommen der 40m² Hüttenfläche. Letztlich könne der Rat das Maß bestimmen. Ein überdachter Freisitz sei möglich, dann dürfe die Hütte aber max. 30m² groß werden. 40m² seien deshalb angemessen. Man setze lieber eine Grenze die überprüft werden könne. Für Rehe sehe er keine Probleme. 1m Höhe sei für ein Reh kein Hindernis.

GR Rothweiler sagt, der Renner derzeit seien „Tinyhäuser“. Wenn man also im Gebiet größere Häuser anbiete, so würden diese auch bewohnt. Er fragt nach, ob es für Rehe bei den Einfriedungen Sonderregelungen gebe. Ihm gingen die Einfriedungen zu weit. Man wolle etwas für die Natur tun und müsse dabei auch naturnah denken. Seiner Meinung nach werde aus einer Terrasse schnell ein Fenster.

BMin Bodner erklärt man habe Vertrauen in das Konzept und müsse abwarten wie sich die Dinge entwickeln.

Der Gemeinderat fasst einstimmig folgenden Beschluss:

- 1. Beschlussvorschlag:** Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange gem. den Vorschriften der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Zeitpunkt wird in das Ermessen der Verwaltung gestellt.
- 2. Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre „Gartenhausgebiete“, OT Berghausen. Die Satzung tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.**

- 3. Veränderungssperre "Westliche Karlsruher Straße", OT Berghausen - Beschluss über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre**

BMin Bodner erteilt **Herr Keller** das Wort. Dieser erläutert den Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Westliche Karlsruher Straße“, OT Berghausen beschlossen. Zur Sicherung der Planung



wurde dann am 25.06.2019 eine Veränderungssperre für das Plangebiet beschlossen. Auf BV/355/2019 wird an dieser Stelle verwiesen. Die Veränderungssperre ist am 19.07.2019 in Kraft getreten und tritt mit Ablauf des 19.07.2021 außer Kraft.

Der Aufstellungsbeschluss vom 24.07.2018 beinhaltet folgende Zielsetzung des Bebauungsplans:

Die vorhandene städtebauliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur entlang der Karlsruher Straße und Brückstraße als fußläufig erschließbares gemischtes / kombiniertes Quartier (Versorgungs- und Dienstleistungszentrum / Wohnnutzung) soll gesichert und dauerhaft erhalten werden. Außerdem sollen mögliche Maßnahmen der Nachverdichtung ausgewiesen werden. So soll das Gebiet einen Ortsteil bilden, der Wohnen und Gewerbe miteinander verbindet. Des Weiteren soll der Naherholungsraum entlang der Pfinz dauerhaft gesichert und erhalten werden. Augenmerk sollte dabei auch auf den Erhalt der ökologisch hochwertigen Grün- und Freiflächen gelegt werden.

Nach § 17 Abs. 1 S. 1 BauGB tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Nach § 17 Abs. 1 S. 3 BauGB kann die Gemeinde die Frist um ein Jahr verlängern. Die Voraussetzungen für eine Verlängerung der Veränderungssperre treffen hier zu: Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. Die Beteiligungen nach §§ 3 und 4 BauGB wurden noch nicht durchgeführt. Es ist nicht damit zu rechnen, dass das Bebauungsplanverfahren bis zum 19.07.2021 abgeschlossen sein wird. Das Bedürfnis nach Sicherung der Planung besteht jedoch weiterhin. Daher empfiehlt die Verwaltung die Veränderungssperre zunächst um ein Jahr zu verlängern.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig und ohne weitere Aussprache die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre „Westliche Karlsruher Straße“, OT Berghausen. Die Satzung tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

4. Änderung Bebauungsplan "Obere Au", OT Berghausen **- Entwurfs- und Offenlagebeschluss** **- Beratung und Beschlussfassung**

BMin Bodner übergibt das Wort an **Hr. Keller**. Dieser erläutert den Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.05.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Obere Au“ zu ändern. Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben des Badischen Landesvereins für Innere Mission, dem Neubau des Martinshauses, geschaffen werden. Auf die Beschlussvorlage BV/562/2020/1 wird an dieser Stelle verwiesen.

In o.g. Sitzung war auch die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen worden. Die frühzeitige Beteiligung fand im Zeitraum vom 16.06. – 06.07.2020 statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.06.2020 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen. Auf die Synopse zum Bebauungsplan wird verwiesen.

GR Dr. Rahn gibt an, man finde es nicht gut, dass die Gebäude so nah an die Pfinz gebaut werden sollen. Andererseits sehe man die Notwendigkeit für die Erweiterung. Man werde



sich enthalten.

Er habe einen kleinen Änderungsvorschlag zur Festsetzung in Punkt 6.3. – Dachbegrünung: Die Dachflächen sollen bis einschließlich 10 Grad zu begrünen seien oder die Dachneigung soll auf 7 Grad zu begrenzt werden.

Weiter solle man nicht nur LED, sondern auch „Natriumierte Leuchtmittel“ verwenden. Diese seien besser als reine LED. Als Farbtemperatur solle man 2.700 Calvin festlegen. Dies schließe LED und Natriumdampflampen ein.

Bei den örtlichen Bauvorschriften solle man Punkt 4.1. Laubgehölz in einheimische Gehölze ändern. Sonst seien auch Kirschlorbeerbüsche zulässig. Eibe ginge auch. Er plädiert dafür die Pflanzliste auf den Umfang des Baugebietes Heilbrunn-Engelfeld zu erweitern.

GRin Lüthje-Lenhardt meint, die Grünen sehen auch eine erhebliche Versiegelung und die Nähe zur Pfinz. Diesem könne man eigentlich nicht zustimmen. Allerdings sei das Martinshaus ein Sonderfall. Man habe abgewogen und stimme für den Bebauungsplan.

GR Vortisch sagt, die Landesheimbauverordnung setze gewisse Dinge voraus. Man wolle Menschen mit Handicap im Ort haben und müsse dafür die Räume schaffen. Dem Antrag von GR Dr. Rahn werde man zustimmen.

BMin Bodner erklärt, der Antrag sei für die Verwaltung kein Problem. Der Beschlussvorschlag werde um die Anregungen von Dr. Rahn ergänzt.

GR Ringwald signalisiert die Zustimmung der CDU, auch zu den Änderungsanträgen von GR Dr. Rahn. Man freue sich über die Aufwertung des Martinshauses. Dies sei dann definitiv schöner anzusehen als jetzt.

Mit 21 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss: Der Bebauungsplanentwurf wird unter Einbeziehung der Anmerkungen von GR Dr. Rahn gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel. Der Zeitraum wird in das Ermessen der Verwaltung gestellt.

Danach erfolgt eine 10-minütige Sitzungspause für die Coronalüftung.

5. Straßen- und Gehwegsanierungen Juni 2021 bis Dezember 2022

BMin Bodner leitet den Tagesordnungspunkt ein.

Kontinuierlich wickelt die Gemeinde pro Jahr Sanierungsmaßnahmen an Straßen und Gehwegen in einem nicht unerheblichen Umfang ab. Maxime dabei ist, die ca. 100 km Straßen in einem verkehrssicheren Zustand zu halten (Komfort-Ansprüche werden dabei nicht bedient). Das Gleiche gilt für ca. 190 km Gehwege.

Für das Jahr 2021 würden für solche Sanierungsmaßnahmen und andere Leistungen ca. 200.000,00 € abfließen, die restlichen Gelder von ca. 300.700 €, müssen in den Haushalt von 2022 übernommen werden.

Die Verwaltung möchte jetzt im Anschluss an die Sanierungskampagne 2020/ 2021 den Auftrag für die Jahre 2021 und 2022 vergeben. Insgesamt sollen dabei etwa 150 diverse Stellen mit mehr als 3.250 m² Gesamtfläche ausgebessert werden. Dies betrifft alle Ortsteile und ist abhängig vom Maß der vorhandenen Schadensbilder (Priorisierung).

Die Maßnahme wurde auf der Grundlage der VOB öffentlich ausgeschrieben. Für die Aus-



schreibung haben sich dreizehn Firmen interessiert; vier Firmen haben ein Angebot abgegeben. Die Submission hierüber hat am 23.04.2021 stattgefunden. Nach Prüfung und Wertung der Angebote ist folgendes Ergebnis in der Bieterreihenfolge festzuhalten:

Firma BRS Straßen- und Tiefbau GmbH, 75334 Straubenhardt	500.563,81 €
Firma XXX, 75217 Birkenfeld	500.677,74 €
Firma XXX, 75015 Bretten	653.037,84 €
Firma XXX, 79258 Hartheim	732.321,06 €

Alle Preise inkl. MwSt.

Es fand ein Vergabegespräch statt; weiterhin wurden angegebene Referenzen überprüft. Fachliche Kompetenz und eine qualitativ hohe Ausführung wurden in diesem Zusammenhang bescheinigt.

Der Auftrag ist deshalb an die Firma BRS Straßen- und Tiefbau GmbH zu erteilen.

GR Schwarz erklärt, man werde der Auftragsvergabe zustimmen. ER wünscht sich zukünftig eine bessere Aufstellung, wieviel Geld in die Straßen- und wieviel in die Gehwegunterhaltung fließe. So könne man ein Gefühl erhalten, was die Infrastruktur koste.

GRin Schaier signalisiert ebenfalls Zustimmung. Sie finde es bedauerlich, dass die bisherige Firma ABBW nicht zum Zuge gekommen sei.

Einstimmig beschließt der Gemeinderat den Auftrag für die Straßen- und Gehwegsanierungen an die von der Verwaltung vorgeschlagenen Firma BRS Straßen- und Tiefbau GmbH zu erteilen.

6. Beseitigung schienengleicher Bahnübergang Söllingen
- Planfeststellungsverfahren Alter Bahnhof Söllingen
- Andienung des Haltepunktes Bahnhof Söllingen
- Antrag der ULiP-Fraktion

BMin Bodner übergibt **GR Dr. Rahn** das Wort. Dieser erläutert den Antrag der ULiP

Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand ist seitens des Vorhabensträgers vorgesehen, während der gesamten Bauzeit am Bahnübergang Söllingen den Haltepunkt **Bahnhof Söllingen** zu schließen bzw. nicht für Fahrgäste zu bedienen.

Obwohl am Bahnsteig Kleinsteinbach nicht gebaut wird, soll dieser auch nicht bedient werden. Der gegenüberliegende Grünstreifen kann als provisorische Haltestelle eingerichtet werden. Auch solle der Takt der Bahnfahrten verdichtet werden.

GR Reeb sagt, die SPD sei für den Antrag. Allerdings sei für ihn die Formulierung ein wenig missverständlich. Es stelle sich die Frage, ob der bisherige Takt erhalten bleiben soll oder noch mehr Bahnen eingesetzt werden sollen.

GR Dr. Rahn erklärt, der Antrag möchte zusätzliche Züge, nicht nur das derzeitige Angebot.



GR Rendes meint, es sei eine gute Idee. Die CDU stimme zu.

GR Herb hält den Antrag auch für eine gute Idee. Er habe den Platz für die provisorische Haltestelle bisher nicht wahrgenommen.

GRin Konstandin meint, man sei auch für zusätzliche Züge. Dann könne auch nach dem Umbau die Linie profitieren. Ebenso solle man jede Möglichkeit für die Forderung nach einem dritten Gleis wahrnehmen.

GR Hörter gibt an, die Gemeinde würde schon sieben Jahre der Planung hinterherhängen. Die Maßnahme insgesamt könne schon lange abgeschlossen sein. Daran, sei für ihn klar, sei die ULiP nicht unbeteiligt. Zwei Jahre Verzögerung wegen Fröschen und dann noch drei Jahre Verzögerung wegen eines Bürgerbegehrens. Er habe Bedenken, dass die Forderung nach der Haltestelle die Maßnahme wieder verzögere. Im Mitteilungsblatt habe er gelesen, dass die Unterführung Bahnwinkel saniert werden solle. Gehbehinderte nutzen derzeit aber vermehrt diese Unterführung.

FBLin Schönhaar erklärt, derzeit handle es sich nur um ein Planfeststellungsverfahren der Bahn. Die Maßnahme würde erst nach der Beseitigung des Bahnübergangs erfolgen.

GR Herb möchte wissen, was die Gründe für den Abriss des Bahnwinkels seien.

FBLin Schönhaar verweist auf den Presseartikel.

Mit 21 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss: Die Gemeinde Pfinztal fordert den Vorhabensträger auf, während der Bauzeit so weit wie irgend möglich zusätzliche Stadtbahnzüge in Richtung / von Kleinsteinbach verkehren zu lassen und durch Errichtung eines provisorischen Bahnsteigs einen Halt dieser Züge am Haltepunkt Bahnhof Söllingen in beiden Fahrtrichtungen zu ermöglichen.

7. Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels 2021 Bretten, Pfinztal, Kraichtal und Gondelsheim - Beratung und Beschlussfassung

BMin Bodner führt in den Tagesordnungspunkt ein.

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss wird am 11.05.2021 diesen Tagesordnungspunkt vorberaten und eine Empfehlung an den Gemeinderat abgeben.

Sachverhalt:

Ausgangslage

Der Gemeinderat Bretten hat auf Basis der gesetzlichen Rahmenbedingungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in seiner Sitzung am 05.02.2019 die Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels in Kooperation der Städte und Gemeinden Bretten, Pfinztal, Kraichtal und Gondelsheim beschlossen.

Die Verwaltung der Stadt Bretten wurde durch Gemeinderatsbeschluss aufgefordert, den Förderantrag beim Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg



zu stellen, eine Vereinbarung zur Übertragung der Aufgabe der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gem. § 558 BGB zwischen den Teilnehmerge Gemeinden abzuschließen und nach Zusage der Förderung das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Hamburg, mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gem. § 558 c und 558 d BGB zu beauftragen.

Der qualifizierte Mietspiegel gemäß § 558 Abs. 2 BGB dient der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine wesentliche Bezugsgröße

- in Mieterhöhungsverfahren
- für die Anwendung der Mietpreisbremse
- im geförderten Wohnungsbau.

Gerade für die Landeswohnraumförderung besitzt der qualifizierte Mietspiegel sehr große Bedeutung. Das Landeswohnraumförderungsprogramm nimmt auf den Mietspiegel und die daraus abgeleitete ortsübliche Vergleichsmiete Bezug. Dies ist ein wichtiges Kriterium bei der Durchführung des Förderverfahrens und bildet die Grundlage zur Bestimmung der späteren Fördermiete, da auf dieser der Förderabschlag / Sozialmietabschlag angesetzt wird (i. d. R. 33 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete).

Umsetzung des Gemeinderatsbeschlusses Bretten vom 05.02.2019:

Juli 2019:

- Nach Zustimmung der Gemeinderäte der Gemeinde Pfinztal, der Stadt Kraichtal und der Gemeinde Gondelsheim zur Durchführung des Kooperationsprojekts qualifizierter Mietspiegel, konnte der Abschluss der Vereinbarung der Teilnehmerge Gemeinden erfolgen.
- Ebenfalls erfolgte die Antragstellung zum Erhalt der Förderung beim Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg.

August 2019:

- Die Bewilligung der Förderung wurde von Seiten des Ministeriums ausgesprochen. Die Fördersumme beläuft sich auf 32.487 €. Das entspricht 0,50 € je Einwohner der Teilnehmerge Gemeinden zum Stichtag 31.12.2018.

Der Bewilligungszeitraum begann mit der Bekanntgabe des Bescheids und endet laut diesem am 31.12.2020. Dieser Bewilligungszeitraum wurde durch das Ministerium bis zum 30.06.2021 verlängert. Eine Verlängerung darüber hinaus ist nicht möglich. Bis zu diesem Datum muss dem Ministerium ein einfacher Verwendungsnachweis vorgelegt werden.

- Nach der Zusage der Förderung wurde ALP mit der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für Bretten, Pfinztal, Kraichtal und Gondelsheim beauftragt.

Erstellung des Mietspiegels:

Für die Mietspiegelerstellung wurde ein Arbeitskreis gebildet. Mitglieder des Arbeitskreises waren die teilnehmenden Gemeinden, die Städtische Wohnbau GmbH, Bretten, der Mieterverein Karlsruhe e.V. als Interessenvertreter der Mieterseite sowie die für die Vermieterseite der Teilnehmerge Gemeinden zuständigen Haus & Grund e.V. aus Bretten, Bruchsal-Philippsburg und



Karlsruhe.

Durch den Arbeitskreis wurden die Prozesse der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels begleitet. So wurden insbesondere die zur Datenerhebung notwendigen Fragebögen und Fragestellungen abgestimmt.

September 2019:

1. Sitzung des Arbeitskreises:

Hier erläuterte Herr Dr. Promann (ALP) die Vorgehensweise zur Erstellung eines Mietspiegels. Die Fragebögen zur Befragung von Mietern und Vermietern wurden von ALP ausgearbeitet und dem Arbeitskreis zur Verfügung gestellt. Änderungen und Anpassungen von Seiten des Arbeitskreises wurden eingearbeitet.

April 2020:

Nach endgültiger Zustimmung der Teilnehmer des Arbeitskreises zu den Fragebögen und nach Vorliegen des notwendigen Datenmaterials aller Teilnehmergemeinden konnte die Befragung der Mieter und Vermieter zum Mietspiegel starten.

September 2020:

2. Sitzung des Arbeitskreises:

- Nach Ende der Rücklauffrist der Fragebögen und der Datenverarbeitung der Auswertungen konnte die Vorstellung der Ergebnisse durch Herrn Dr. Promann (ALP) erfolgen.

Die Auswertung zum Mietspiegel durch ALP wurde nach wissenschaftlichen Grundsätzen, unter Anwendung der Regressionsmethode, durchgeführt.

Herr Dr. Promann stellte die Ergebnisse der Auswertungen und den Aufbau des qualifizierten Mietspiegels für Bretten, Pfinztal, Kraichtal und Gondelsheim vor.

Das gewichtete arithmetische Mittel der Nettokaltmiete der Basismiettable (ohne Berücksichtigung der Zu- / Abschläge für Wohnwertmerkmale) liegt für die vier Teilnehmergemeinden bei 7,12 € pro m² Wohnfläche.

Der qualifizierte Mietspiegel enthält (unter Berücksichtigung der auswertbaren Daten)

- die Basismiettable (€/m² anhand der Wohnungsgröße)
- Zu- / Abschläge anhand der: Baujahresklassen
Modernisierungen
Einzelmerkmale Ausstattung
Ausstattung des Badezimmers
Lage
- eine Mietspiegelspannbreite.
- Die Zu- / Abschläge anhand der Lage gaben Anlass zur Diskussion. Die Zu- / Abschläge wurden bei der Auswertung nach den einzelnen Orten / Ortsteilen der Teilnehmergemeinden, aus den Rückläufen der Fragebögen, ausgewiesen.

Es wurde angenommen, dass durch Verwendung der Bodenrichtwerte die einzelnen



Lagen in den Teilnehmerge Gemeinden spezifischer abgebildet werden können. Daraufhin wurde hinsichtlich der Lage vom Arbeitskreis eine zweite Auswertung gewünscht, welche die Bodenrichtwerte der auswertbaren Datensätze berücksichtigt.

Hierfür wurden durch die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses ALP die notwendigen Karten und Auskünfte zu den Bodenrichtwerten zur Verfügung gestellt.

- Den Teilnehmern des Arbeitskreises wurde außerdem die Möglichkeit gegeben, sich schriftlich zu den Auswertungen zu äußern. Rückmeldungen gingen von den Vertretern der Vermieterseite und Mieterseite ein.

Außer dem Kritikpunkt der Lage wurden Einwände zu den Abfragepunkten „Modernisierungen“ und „Ausstattungen“ vorgebracht.

Diese Einwände wurden an ALP zur Prüfung weitergeleitet.

Die geäußerten Einwände waren anhand der im Vorfeld mit dem Arbeitskreis abgestimmten Fragebögen entweder nicht abgefragt worden oder es waren anhand der Rückmeldungen / Einwände keine aussagekräftigen Auswertungen möglich.

März 2021:

3. Sitzung des Arbeitskreises:

- In der virtuellen Sitzung konnte die zusätzliche zweite Auswertemethode, unter der Berücksichtigung der Bodenrichtwerte, sowie die ALP zugegangenen und eingearbeiteten Einwände und Rückmeldungen dem Arbeitskreis dargelegt werden.

Nach Darstellung der beiden Auswertemethoden zur Lage durch ALP und eingehendem Meinungs austausch im Arbeitskreis, wurde die Verwendung der ursprünglichen Auswertemethode beschlossen. Hintergrund war, dass sich durch die Heranziehung der Bodenrichtwerte keine grundlegende Änderung der ortsüblichen Vergleichsmieten ergibt. Zudem wäre die Darstellung der Auswertung über die Bodenrichtwerte im Mietspiegel mit deutlich höherem Aufwand von Kosten und Zeit verbunden.

- Die Teilnehmer des Arbeitskreises Mietspiegel wurden um Stellungnahme zur Zustimmung / Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels gebeten.

Der Mieterverein Karlsruhe e.V. erteilte seine Zustimmung und Anerkennung.

Die Vertreter der Stadt Bretten und der Gemeinde Gondelsheim gaben Ihre Zustimmung. Der Mietspiegel soll dem jeweiligen Gemeinderat zur Anerkennung vorgelegt werden.

Die Gemeinde Pfinztal und Stadt Kraichtal nahmen nicht an der Sitzung teil. Im Vorfeld wurden keine Änderungswünsche oder Anmerkungen mitgeteilt. Die Vertreter der Gemeinde Pfinztal und der Stadt Kraichtal erteilten nach telefonischer Rücksprache Ihre Zustimmung. Der Mietspiegel soll dem jeweiligen Gemeinderat zur Anerkennung vorgelegt werden.

Der Vertreter der Städtischen Wohnbau GmbH, Bretten, äußerte Bedenken, dass durch die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete des qualifizierten Mietspiegels die bisherige Höhe der Fördergelder für den sozialen Wohnungsbau nicht mehr erreicht



werden könne. Die Städtische Wohnbau GmbH erteilte keine Zustimmung, wird jedoch die Entscheidung des Gemeinderates mittragen.

Der Interessenvertreter für Haus & Grund Bretten e.V., Bruchsal-Philippsburg e.V. und Karlsruhe e.V. versagte dem aufgestellten qualifizierten Mietspiegel seine Zustimmung. Er vertrat die Auffassung, dass die Haus & Grund e.V. vorliegenden Mieten nicht der ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete des qualifizierten Mietspiegels entsprechen. Diese seien zu gering, so dass oft keine Mieterhöhung für die Hauseigentümer möglich ist.

Fazit:

Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ist für die Städte und Gemeinden, sowie für die Bürger/-innen ein wichtiger Bestandteil, um eine belastbare Grundlage in Mietfragen zu haben und trägt zur Transparenz auf dem Wohnungsmarkt bei.

Ein Mietspiegel bildet die ortsübliche Vergleichsmiete ab. Diese entspricht (nach Auswertung über einen Betrachtungszeitraum von 6 Jahren) nicht den Angebots- bzw. Marktmieten.

Der Mietspiegel muss nach § 558 c Abs. 1 BGB von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt werden.

Da die Vertreterseite der Vermieter die Anerkennung des Mietspiegels versagt hat, ist die Anerkennung von den Gemeinden / den Gemeinderäten notwendig.

Der qualifizierte Mietspiegel wurde in einer Mietspiegelbroschüre (siehe Anlage) für alle vier Gemeinden durch ALP erstellt und soll ab 01.06.2021 Gültigkeit haben.

Zwei Jahre nach Erstellung ist der Mietspiegel nach § 558 d Abs. 2 BGB anzupassen. Die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels soll über die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland erfolgen.

Eine Neuaufstellung des qualifizierten Mietspiegels wird in vier Jahren erforderlich. Diese wird auf einer neuen Datenerhebung basieren. Hierfür müssen Haushaltsmittel eingeplant werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Hamburg, wurde ein für die Anerkennung qualifizierter Mietspiegel erstellt.

Die Verwaltung schlägt vor, den erarbeiteten qualifizierten Mietspiegel 2021 Bretten, Pfinztal, Kraichtal und Gondelsheim wie vorgelegt anzuerkennen. Dieser soll zum 01.06.2021 in Kraft treten.

GR Schwarz erklärt, die Grünen-Fraktion werde zustimmen. Allerdings mahnt er an, dass der energetische Zustand der Gebäude nicht in die Bewertung einfließe. Auch seien erneuerbare Energieeigen nicht enthalten. Diese kämen zu kurz. Es wäre gut, wenn diese zukünftig stärker in die Bewertungen einfließen. Der Vermieter müsse dann auch wissen, was er in sein Mietobjekt aufnehmen müsse, um die Vorgaben des Mietspiegels zu erfüllen. Ebenfalls sei die Nähe zu ÖPNV-Angeboten wichtig.



GRin Eisenbusch-Costerousse meint, sie stimme gerne zu. Auch für bezahlbaren Wohnraum sei der Mietspiegel förderlich. Man warte nun noch auf eine Auswertung der bebaubaren Flächen für den sozialen Wohnungsbau. Sie findet der Mietspiegel sei zu niedrig gegriffen. Aber das sei dennoch positiv. Differenziertere Zu- und Abschläge ermöglichen dann eine bessere Einstufung.

GR Ringwald gibt an, die CDU werde nicht komplett zustimmen. Bisher habe ein einfacher Mietspiegel ausgereicht. Der qualifizierte Mietspiegel biete mehr Angriffspunkte bei Prozessen. Dies sollte man den Bürgern nicht zumuten.

GRin Möller sagt, man habe einstimmig den Mietspiegel beauftragt. Wenn man sieht was nun dabei rausgekommen sei, regen sich jedoch Zweifel. Das Problem des knappen Wohnraumes werde nicht gelöst. Auch koste der Mietspiegel viel Zeit und Geld um ihn aktuell zu halten.

BMin Bodner erklärt, die Nachfrage sei definitiv da. Der Gutachterausschuss hatte den Auftrag mit einer Landesförderung den Mietspiegel zu erstellen. Das Werk sei dynamisch. Auch müsste sich die Bevölkerung erst daran gewöhnen. Er bilde nun die Basis für weitere Sachen in der Zukunft.

GRin Konstandin meint, den Mietspiegel könne man sich nicht wünschen. Er sei Ausfluss von Mietverträgen in Pfinztal. Man könne nur an die Vermieter appellieren die Daten anzugeben. Wenn es zu niedrig vorkomme könne das daher kommen, das teure Vermieter ihre Preise nicht angeben wollten. Aber die Mieter können sich nun gegen unberechtigte Mieterhöhungen wehren und diese verhindern.

Der Gemeinderat stimmt mit 11 Ja-, 8 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen dem qualifizierten Mietspiegel Bretten, Pfinztal, Kraichtal und Gondelsheim zu und erkennt diesen an.

Der qualifizierte Mietspiegel soll am 01.06.2021 in Kraft treten.

8. Förderung von Kultur - und Sportvereinen
- Änderung der Vereinsförderrichtlinie
- Beratung und Beschluss

Wurde abgesetzt

9. Förderung von Kultur - und Sportvereinen
- Verteilung der Mittel aus dem Corona Sonderfond für Vereine 2021
- Beratung und Beschluss

Wurde abgesetzt

10. Mitteilungen der Bürgermeisterin

BMin Bodner teilt mit, der Haushalt 2021 sei vom Landratsamt genehmigt worden.

Sie berichtet weiter über die aktuelle Coronalage.

Heute morgen seien die Altpapiersammlungen in Söllingen und Berghausen zugelassen worden. Der Antrag für die Wöschbacher Sammlung kam zu einem Zeitpunkt als noch keine Sammlungen zulässig waren.



Derzeit würde die Gemeinde immer wieder mit Fragen nach Parkverboten konfrontiert. Hier habe man jedoch keine Zuständigkeiten.

Weiter informiert sie, dass sie die Baustelle Wöschbacher Straße mit der Sanierung B10/B293 um eine Woche überschneiden werde.

11. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

GRin Eisenbusch-Costerousse erkundigt sich, ob die Jöhlinger Straße in Weingarten zu Beginn der Bauarbeiten in Berghausen noch gesperrt sei.
Weiter möchte sie wissen, ob man die Veröffentlichungen von anderen Behörden vor der Veröffentlichung an die Gemeinderäte verteilen könne.

FBLin Schönhaar erklärt, Straße in Weingarten würde vorher geöffnet.

BMin Bodner meint, dass Informationen die rechtzeitig kämen auch verteilt würden.

GR Kirchenbauer erkundigt sich, ob bei der Planung der neuen Ortsmitte Söllingen gegenüber des Rathauses auch eine breite von 1,5m für den Gehweg freigehalten werde.

FBLin Schönhaar erklärt, dies würde in der integrierten Planung geklärt.

GRin Konstandin erkundigt sich, ob das Eingangsstatement von GRin Lühje-Lenhardt zulässig sei und ob dies nicht eher in diesem Tagesordnungspunkt zu behandeln sei.

FBL Kröner erklärt, persönliche Statements von Bürgern seien nicht verboten.

GR Hruschka bittet darum im OT Söllingen in der Verlängerung der Rittnertstraße 1-2 Bänke für ältere Menschen aufzustellen.

GRin Schaier bittet darum, die Gehwege im OT Kleinsteinbach zur Grundschule hin von Parkern freizuhalten.

12. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Es lagen keine Wortmeldungen vor.

Die Vorsitzende

Die Urkundspersonen

Der Schriftführer

Bürgermeisterin
Nicola Bodner

Gemeinderat
Andreas Gutgesell

Christian Bauer

Gemeinderätin
Sonja Rothweiler