



Gemeinde Pfinztal

Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 05.04.2022

Ort:	Hagwaldhalle, Industriestraße 2 c, 76327 Pfinztal (Kleinsteinbach)
Sitzungsbeginn:	19:20 Uhr
Sitzungsende:	20:20 Uhr

Anwesende Personen

Vorsitzende/r:

Bodner, Nicola

Ordentliche Mitglieder:

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

Schriftführer/in:

Dickemann, Niklas

Verwaltung:

Bauer, Christian
Münch, Jens
Sturm, Thomas

Mitwirkende/ext. Org.:

Schöffler, Michael - zu TOP 2 ö (1. Änderung
Bebauungsplan "Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz")

Ortsvorsteher/in:

Oberle, Gebhard

Nichtanwesende Personen



1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 28.03.2022.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 05.04.2022.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 11 von 22 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:
Gemeinderat Hörter
Gemeinderätin Konstandin



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

1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner
2. 1. Änderung Bebauungsplan "Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz" **BV/974/2022**
 - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
 - Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfs und Beschluss über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / Träger öffentlicher Belange
3. Mitteilungen der Bürgermeisterin
4. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
5. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner



1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Eine Bürgerin verliert ihre Stellungnahme zum Quartiersplatz. Sie macht besonders auf die Problematik der übermäßigen Flächenversiegelung aufmerksam.

Eine Anwohnerin möchte sich für die zwei Personen bedanken, die sich den Stellungnahmen angenommen haben. Die neue Synopse ist für sie enttäuschend. Außerdem drückt sie ihre Enttäuschung über den Gemeinderat aus. Vor der Wahl versprach man das Vorhaben zu überdenken, da es für manche Einwohner ein massiver Wertverlust bedeute. Nun habe man zwischen privatem Bauherr und Investor doch mit zweierlei Maß gemessen.

Eine unmittelbar betroffene Familie äußert ebenfalls ihren Unmut. Anfangs sei man gut beraten worden als Bauherr. Man habe den Bauplatz bewusst gewählt, da hier eine Grünfläche vorgesehen war. Das Haus wurde ebenfalls mit Blick auf diese geplant. Mit dem geänderten Bebauungsplan blicke man nun auf eine Mauer. Hätte man das vorher gewusst, hätte man das Haus anders geplant.

2. 1. Änderung Bebauungsplan "Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz" - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen - Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfs und Beschluss über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 28.04.2020 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan Heilbrunn-Engelfeld im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern. In gleicher Sitzung wurde die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet. Auf BV/526/2020/1 wird an dieser Stelle verwiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 25.05.2020 bis zum 15.06.2020 statt.

Am 24.11.2020 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Ebenso wurde die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. (BV/673/2020)

Die Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten im Zeitraum vom 19.04.2021 (bzw. 20.04.2021) bis zum 21.05.2021.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der ersten Offenlage wurden eingehend untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen ist aus beigefügter Synopse vom 25.03.2022 ersichtlich. Im Zuge dessen wurden Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Der geänderte Bebauungsplanentwurf soll nun erneut nach § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt werden. Ebenso soll eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

**Änderungen zum Ursprungsplan – B-Plan „Heilbrunn-Engelfeld“ Rechtskraft:
26.01.2017**



Der Bebauungsplanentwurf zur erneuten Offenlage wurde dahingehend aufgebaut, dass die Änderungen zum Ursprungsplan mit Markierungen versehen sind (siehe Seite 3 Textteil des Entwurfs unter „Änderungsinhalte“). Dies soll dazu beitragen, die Änderungen zum Ursprungsplan herauszustellen. Die dargestellten Änderungen zeigen die Änderungen im Vergleich zum Ursprungsplan „Heilbrunn-Engelfeld“ (Rechtskraft 26.01.2017).

Zur besseren Beurteilung der Bebauungsplanfestsetzungen werden nachfolgend die entsprechenden Rechtsgrundlagen inklusive Internetlinks genannt.

Baugesetzbuch (BauGB)

<https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

<https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/>

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

https://www.gesetze-im-internet.de/planzv_90/BJNR000580991.html

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

<https://www.landesrecht-bw.de/jportal/?quelle=jlink&query=BauO+BW&psml=bsbawueprod.psml&max=t%20rue&aiz=true>

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

<https://www.landesrecht-bw.de/jportal/?quelle=jlink&query=GemO+BW&psml=bsbawueprod.psml&max=true&aiz=true>

Herr Keller leitet anhand der Sitzungsvorlage in den Tagesordnungspunkt ein. Er erläutert die Vorgeschichte des Bebauungsplans und zeigt auf, dass auf diesem Gebiet erstmals seit zwei Generationen ein bebaubarer Bebauungsplan vorgelegt werde.

BMin Bodner stellt nochmals den Auftrag einer Konzeptvergabe dar.

Anhand der Power Point Präsentation erklärt Herr Keller den bisherigen Projektablauf.

GR Dr. Rahn versichert seine Zustimmung, äußert aber trotzdem Bedenken. Er macht darauf aufmerksam, dass die Form von Einfriedungen aus Sichtbeton mit dem aktuellen Entwurf bis zu einer Höhe von 1,5 Meter erlaubt sei. Es sei jedoch unstrittig, dass das nicht so gemeint war und bittet darum das zu korrigieren.

Herr Schöffler versichert, dass man vor der Offenlage noch Anregungen einbringen kann.

GRin Lütje-Lenhardt bezeichnet die 90 % Flächenversiegelung als größten Nachteil. Vielen an diesem Plan gefalle ihr als Grüne nicht. Jedoch wurde die Fehlplanung schon bei der Ausschreibung gemacht, deshalb müsse man dieses Erbe antreten. Leider wurden Gemeinderatsvorlagen oft nicht transparent genug dargestellt, um die wahre Dimension des Projekts erkennen zu können. Teilweise sei die Verwaltung auch unflexibel und wenig kooperativ mit Bauherren umgegangen. Manche Anwohner haben nun echte Nachteile dadurch. Eine Ablehnung des Bebauungsplans würde einiges an Vertrauen zurückgewinnen. Für eine Zustimmung spreche, dass es von Beginn an nur ein Entwurf war und man nun festgestellt habe, dass der Bebauungsplan so nicht einzuhalten war. Die Planer haben aus dieser schlechten Ausgangslage alles herausgeholt. Man stellt sich die Frage was wiegt mehr, der Schaden der Anwohner oder der Schaden, wenn das Projekt kippt. Man müsse sich fragen wie seriös die Gemeinde als Geschäftspartner noch ist, wenn man den Bebauungsplan nun ablehne.



Mit großen Bauchschmerzen will man deshalb die Änderung des Bebauungsplans mittragen. Sie wolle zustimmen, stellt aber fest, dass die Gemeinde in Zukunft transparenter werden soll, kooperativer und weniger hierarchisch arbeiten soll.

GRin Elsenbusch zeigt sich erstaunt. Die Jury hat diesen Entwurf ausgewählt, weil er als einziger den alten Bebauungsplan berücksichtigt habe. Nach diesen Festsetzungen haben sich die Eigentümer für Grundstücke entschieden und haben sich auf die Planung verlassen. Das alles hat mit Verlässlichkeit nichts mehr zu tun. Der Bebauungsplan um den es hier geht ist kein alter Plan, er ist von 2017. Sie fragt, was das Wort des Gemeinderats noch gelte, wenn man in dieser Geschwindigkeit Pläne verwerfe. Statt die Bedenken von Verwaltungsseite aus zu würdigen sind die Antworten oft lapidar ausgefallen. Das ist nicht bürgernah.

GR Hörter stimmt zu, dass diese Entscheidung nicht leicht ist. Viele der Bedenken wurden in die neue Planung eingearbeitet. Es war jedoch von Beginn an klar, dass der Quartiersplatz eine verdichtete Bebauung vorsieht. Der Gemeinderat musste auch den Spagat machen, bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Außerdem macht er darauf aufmerksam, dass es sich hierbei nicht um einen Betonklotz handle, sondern viel Grünflächen vorgesehen seien. Nach allen Abwägungen werde er der Änderung zustimmen.

Herr Keller erklärt, dass die Änderung im Prinzip schon 2020 beschlossen wurde. Es gehe aktuell lediglich um eine erneute Offenlage.

GRin Frensch erklärt, die Linke ist klar gegen den Verkauf von gemeindeeigenen Grundstücken, deshalb werde sie sich enthalten. Wohnraum befürwortet sie, jedoch nicht um jeden Preis.

Herr Schöffler zeigt nochmals auf, dass die Entscheidung über die erneute Offenlage keine Entscheidung für oder gegen eine freie Sicht oder eine Mauer ist. So viel Verständnis er dafür aufbringen könne, es gebe kein Recht auf gute Aussicht. Der Bebauungsplan sei bereits rechtskräftig.

Ohne weitere Wortmeldungen bittet **BMin Bodner** zur Abstimmung.

Abstimmung:

15 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen, 2 Enthaltungen

Beschluss:	<ol style="list-style-type: none">1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander, werden die zum Entwurf des Bebauungsplans abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Synopse der Verwaltung vom 25.03.2022 berücksichtigt bzw. bleiben unberücksichtigt2. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gebilligt und nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu wird eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
-------------------	---



3. Mitteilungen der Bürgermeisterin

BMin Bodner verkündet, dass am kommenden Montag der Spatenstich für die Bahnunterführung in Söllingen stattfindet. Zur Baustelle B293 kommen bald weitere Infos von Herrn Speer zum weiteren Verfahren.

4. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

GR Dr. Vogel bittet darum, endlich den Sperrmüll in der unteren Au abholen zu lassen. Hier haben sich bereits Bürger beschwert.

5. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Ein Bürger hält den Ausgang der Abstimmung zum Bebauungsplan für schlecht. Er findet, die Symbolwirkung dieser Entscheidung äußerst bedenklich.

Eine Bürgerin bedankt sich ausdrücklich bei GRin Elsenbusch und GRin Frensch. Als einzige hätten sie sich wirklich für die Anliegen der Anwohner im Neubaugebiet eingesetzt.

Die Vorsitzende

Die Urkundspersonen

Der Schriftführer

Bürgermeisterin Bodner

Gemeinderat Hörter

N. Dickemann

Gemeinderätin Konstandin