



Gemeinde Pfinztal

Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 08.11.2022

Ort:	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	19:25 Uhr

Anwesende Personen

Vorsitzende/r:

Bodner, Nicola

Ordentliche Mitglieder:

Gutgesell, Andreas
Hörter, Frank
Hruschka, Andreas
Lüthje-Lenhardt, Monika
Nickles, Helmut
Rahn, Klaus-Helimar, Dr.
Roßwag, Ulrich, Dr.
Rothweiler, Edelbert
Schaier, Barbara
Vortisch, Volker Hans

Stv. Mitglieder:

Herb, Artur - Vertretung für Frau Kristin Frensch

Schriftführer/in:

Schmid, Lukas

Verwaltung:

Kauter-Eby, Thomas
Münch, Jens
Lamprecht, Maike
Qorri, Endrit

Ortschaftsrat:

Bampi, Diana - zu TOP Ö 4 (Gehweg- u. Radwegausbau
inkl. Kreiselpassung Kreuzung
Reetzstraße/Nordumgehung)
Eifert, Heiko - zu TOP Ö 4 (Gehweg- u. Radwegausbau
inkl. Kreiselpassung Kreuzung
Reetzstraße/Nordumgehung)
Müller, Klaus - zu TOP Ö 4 (Gehweg- u. Radwegausbau
inkl. Kreiselpassung Kreuzung
Reetzstraße/Nordumgehung)
Reeb, Tilo - zu TOP Ö 4 (Gehweg- u. Radwegausbau
inkl. Kreiselpassung Kreuzung
Reetzstraße/Nordumgehung)

Mitwirkende/ext. Org.:

Bauch, Michael - zu TOP Ö 4 (Gehweg- u.
Radwegausbau inkl. Kreiselpassung Kreuzung
Reetzstraße / Nordumgehung, OT Söllingen)



Ortsvorsteher/in:

Oberle, Gebhard

Nichtanwesende Personen

Ordentliche Mitglieder:

Frensch, Kristin - entschuldig

1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 27.10.2022.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 03.11.2022.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 6 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:
Gemeinderat Andreas Gutgesell
Gemeinderat Volker Hans 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. Umnutzung von Bankfiliale zur Kanzlei für Steuerberatung, Hauptstraße 49-51, OT Söllingen
- Beratung und Beschlussfassung **BV/104/2022**
 - 2.2. Errichtung von zwei Dachgauben und Dachgeschossausbau im Vorderhaus, neuer Dachstuhl mit Kniestockerhöhung und Dachgeschossausbau im Hinterhaus, Weiherstraße 30, OT Berghausen
- Anhörung des Landratsamtes bzgl. Ersetzen des Einvernehmens **BV/106/2022**
 - 2.3. Umnutzung und Umbau eines bestehenden Nebengebäudes (Schopf) zu Wohnzwecken, Jöhlinger Straße 20, OT Berghausen
- Beratung und Beschlussfassung **BV/107/2022**
 - 2.4. Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 3 Gewerbeeinheiten, 17 Wohneinheiten und zwei Mittelgaragen, Engelfeld 4, OT Söllingen
- Antrag auf Ausnahme nach § 31 BauGB
- Beratung und Beschlussfassung **BV/109/2022**
3. Bauanfragen
 - 3.1. Einbau von zwei Dachgauben- erneute Behandlung im Ausschuss, Karlsruher Straße 212, OT Berghausen
- Beratung und Beschlussfassung **BV/022/2022/1**
4. Gehweg- u. Radwegausbau inkl. Kreiselpassung Kreuzung Reetzstraße / Nordumgehung, OT Söllingen
- Vorstellung der Planung
- Beratung und Beschlussfassung als Empfehlung für den Gemeinderat **BV/101/2022**
5. Mitteilungen der Bürgermeisterin
6. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
7. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner



1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Frau Deufel meldet sich zu TOP 3.1 zu Wort und führt an, dass sie seit zwei Jahren in Pfinztal lebe und ihren Lebensmittelpunkt nach Pfinztal verlegt habe. Aufgrund der weiteren Familienplanung werde mehr Wohnraum benötigt.

Frau Dalli und eine weitere Einwohnerin in der Seltenbachstraße melden sich bezüglich der Baumpflanzungen im Bereich des Bebauungsplans Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße zu Wort. Diesbezüglich sei auch schon eine Mail an Herrn Schmid geschrieben worden.

2. Bauanträge

2.1. Umnutzung von Bankfiliale zur Kanzlei für Steuerberatung, Hauptstraße 49-51, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Umnutzung der bestehenden Bankfiliale in der Hauptstr. 49-51 zur Kanzlei für Steuerberatung. Es bestehen bereits 17 Stellplätze, weitere Stellplätze sind nicht erforderlich.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Einer Nutzungsänderung von einer Bankfiliale zur Kanzlei eines Steuerberatungsbüros stehen keine Gründe entgegen. Das Vorhaben fügt sich in die Umgebung ein.

Gemeinderat Hörter spricht grundsätzlich Zustimmung zum Vorhaben aus. Er erkundigt sich, wo die 17 Stellplätze verortet seien.

Frau Lamprecht verweist auf die Bauzeichnungen. Hier seien die Stellplätze ausgewiesen.

Gemeinderat Hörter fügt hinzu, dass diese Stellplätze real nicht vorhanden seien.

Frau Lamprecht bringt vor, dass dies vom Landratsamt zu prüfen sei.

Gemeinderat Roßwag spricht ebenfalls Zustimmung zum Vorhaben aus, es sei jedoch bedauerlich, dass eine Bankzweigstelle in Söllingen weg falle. Weiter diene ein Steuerberater nicht der Grundversorgung und gehöre daher nicht in die Ortsmitte.

Gemeinderätin Lüthje-Lenhardt spricht Zustimmung zum Vorhaben aus.



Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einheitlich folgenden Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

**2.2. Errichtung von zwei Dachgauben und Dachgeschossausbau im Vorderhaus, neuer Dachstuhl mit Kniestockerhöhung und Dachgeschossausbau im Hinterhaus, Weiherstraße 30, OT Berghausen
- Anhörung des Landratsamtes bzgl. Ersetzen des Einvernehmens**

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde bereits in den Sitzungen des Technik- und Umweltausschusses vom 31.05.2022 und 13.09.2022 behandelt. Auf BV/002/2022 und BV/080/2022 wird an dieser Stelle verwiesen. Entgegen der Beschlussempfehlung der Verwaltung wurde dem Vorhaben in beiden Sitzungen das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Die untere Baurechtsbehörde (Landratsamt Karlsruhe) hat festgestellt, dass sich das Vorhaben nach den Kriterien des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt und somit genehmigungsfähig ist. Nach Auffassung des Landratsamtes wurde das Einvernehmen somit rechtswidrig versagt. Das Einvernehmen wäre daher zu ersetzen. Vor Erteilung der Genehmigung ist die Gemeinde anzuhören, ob weiterhin an der Versagung des Einvernehmens festgehalten wird. Auf das in der Anlage beigefügte Schreiben vom Landratsamt wird an dieser Stelle verwiesen.

Die Verwaltung empfiehlt weiterhin, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Gemeinderat Vortisch führt an, dass sich an der Sachlage nichts geändert habe. In der Umgebungsbebauung seien keine Dachgauben vorhanden. Er spricht daher Ablehnung zum Vorhaben aus.

Bürgermeisterin Bodner erläutert den weiteren Ablauf hinsichtlich des Ersetzen des Einvernehmens durch das Landratsamt.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt.



2.4. Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 3 Gewerbeeinheiten, 17 Wohneinheiten und zwei Mittelgaragen, Engelfeld 4, OT Söllingen
- Antrag auf Ausnahme nach § 31 BauGB
- Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 3 Gewerbeeinheiten, 17 Wohneinheiten und zwei Mittelgaragen im Engelfeld 4 (Baufeld 5), OT Söllingen.

Für das Grundstück besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld – 1. Änderung“, in Kraft getreten am 18.08.2022. Im Teilgebiet 5 sind nach den Bebauungsplanfestsetzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im UG und EG ausnahmsweise zulässig. Der Bauantrag beinhaltet 3 Gewerbeeinheiten im UG und EG.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wurde bereits auf Grundlage der laufenden Geschäfte der Verwaltung erteilt. Der Technik- und Umweltausschuss wird in Verbindung mit der Erteilung der Ausnahme nach § 31 BauGB hiermit beteiligt.

Auszug aus § 31 Abs. 1 BauGB:

„Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.“

Auszug Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld – 1. Änderung (Quartiersplatz) Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1:

„...In Teilgebiet 5 sind außerdem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, jedoch nur im Untergeschoss und Erdgeschoss, und Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.“

Die Verwaltung empfiehlt, der zulässigen Ausnahme nach § 31 BauGB zuzustimmen.

Gemeinderat Roßwag führt an, dass der Bebauungsplan nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulasse. Ein Backshop biete jedoch Störpotentiale. Weiter erkundigt er sich, was für eine Art Büro hier entstehen solle.

Frau Lamprecht bringt vor, dass nur über Widersprüche zum Bebauungsplan vom Technik- und Umweltausschuss entschieden werde. Ausnahmen von Bebauungsplänen müsse der Ausschuss zustimmen. Die Voraussetzungen seien im vorliegenden Fall erfüllt.

Bürgermeisterin Bodner fügt hinzu, dass der Backshop gut für die Allgemeinheit sei.

Frau Lamprecht informiert, dass im Bauantrag nicht dargestellt sei, was für ein Büro entstehen soll. Über die zukünftige Gewerbebeanmeldung werde das Bauamt jedoch informiert und erfahren somit, falls etwas Rechtswidriges entstehe.

Gemeinderat Hörter bringt vor, dass von Anfang an klar gewesen sei, dass in dieses Gebäude Gewerbe kommen. Weiter sei ein Backshop nicht störend.

Gemeinderat Rothweiler führt an, dass der Backshop und das Café eine Bereicherung für das Gebiet seien.



Abstimmung: 10 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss:

Der Ausnahme zur gewerblichen Nutzung im UG und EG nach § 31 BauGB wird zugestimmt. Die Ausnahme ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig.

3. Bauanfragen

3.1. Einbau von zwei Dachgauben- erneute Behandlung im Ausschuss, Karlsruher Straße 212, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde bereits in der Technik- und Umweltausschusssitzung vom 05.07.2022 behandelt. Auf BV/022/2022 wird an dieser Stelle verwiesen.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wurde der Bauvoranfrage damals versagt, da das Bauvorhaben nach Ansicht der Verwaltung den Vorschriften des § 35 BauGB entgegenstand.

Die Bauherrschaft hat nun Berechnungen nachgereicht, die die entstehende Wohnflächen-erweiterung durch die Maßnahme aufzeigen (siehe Anlage 1). Unter Berücksichtigung der eingereichten Berechnungen ist das Vorhaben nun erneut auf die Vereinbarkeit mit dem § 35 BauGB zu untersuchen. Bei der Prüfung sind folgende drei Gebäudeteile zu unterscheiden:

- 1. Der seit 1966 genehmigte Bau (inklusive Erweiterung).*
- 2. Die ungenehmigte Erweiterung 1976.*
- 3. Der nun beantragte Einbau von zwei Dachgauben.*

Der § 35 BauGB erlaubt eine Wohnraumerweiterung unter bestimmten Voraussetzungen. Unter anderem muss die Wohnraumerweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Wohngebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen sein. Da die Erweiterung von 1976 ohne Baugenehmigung realisiert wurde, ist sie in die aktuelle Betrachtung bezüglich der Angemessenheit miteinzubeziehen. Folgende Wohnflächenberechnungen liegen zu den Gebäudeteilen vor:

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| <i>1. 1966 genehmigte Bau:</i> | <i>192,56 m²</i> |
| <i>2. Erweiterung 1976:</i> | <i>27,81 m²</i> |
| <i>3. Dachgauben:</i> | <i>16,44 m²</i> |

Nimmt man die Erweiterung von 1976 und den Einbau der Dachgauben zusammen, resultiert daraus eine Wohnraumerweiterung von ca. 23 %. Im Hinblick auf die vom Bauherren beschriebenen Wohnverhältnisse ist die Erweiterung durchaus als verhältnismäßig zu betrachten. Das Vorhaben wäre somit nach den Vorschriften des § 35 BauGB zulässig.

Die Verwaltung empfiehlt daher, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.



Hinweis:

Das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet. Durch den Einbau der Dachgauben wird keine weitere Fläche versiegelt. Ob das Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet zulässig ist, ist von der unteren Naturschutzbehörde zu prüfen.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

- 4. Gehweg- u. Radwegausbau inkl. Kreiselmanöver Kreuzung Reetzstraße / Nordumgehung, OT Söllingen**
- Vorstellung der Planung
- Beratung und Beschlussfassung als Empfehlung für den Gemeinderat

Sachverhalt:

Das Ingenieurbüro BAMl wird die Entwurfsplanung des Gehweg- und Radwegausbaus inkl. Kreiselmanöver sowie rechtlichen Rahmenbedingungen (u.a. Förderungen) in der TU-Sitzung vorstellen und erläutern.

Aus Gründen des Haushalts sowie der baustellenbedingten Verkehrsführung BÜ OT Söllingen wäre eine bauliche Umsetzung frühestens ab 2025 möglich.

Die Verwaltung empfiehlt das Ingenieurbüro BAMl mit der verkehrsrechtlichen Überprüfung und der weiteren Planung (bis Ausschreibungsreife) zu beauftragen.

Das **Ingenieurbüro Bami** stellt das Vorhaben vor (Siehe dem Protokoll beigegefügte Präsentation).

Amtsleiter Kauter-Eby fügt hinzu, dass der Grund der Maßnahme Sicherheitsbedenken bezüglich der Unterführung seien. Der Kreisverkehr solle daher so bald wie möglich umgesetzt werden. Der Fahrradabschnitt 1 stelle eine gut durchdachte Lösung dar. Eine regelkonforme Breite hinsichtlich der Fahrradwege zu erstellen sei nur Außerorts möglich. Dies an dieser Stelle zu realisieren bedeute für die Radfahrer, dass sie die Straße zweimal kreuzen müssen. Bezüglich des Fahrradabschnittes 3 müsse eine gemeinsame Lösung gefunden werden. Dieser Abschnitt solle zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden.

Bürgermeisterin Bodner führt an, dass die Bauabschnitte im Haushaltsplan beachten werden müssen. Fraglich ist, ob das Vorgehen bezüglich des Abschnittes 3 in Ordnung sei. Hier benötige man Sicherheit für spätere Gemeinderatsentscheidungen.

Ortsvorsteher Reeb bringt vor, dass der Kreisverkehr eine gute Lösung für alle Verkehrsteilnehmer darstelle. Fraglich sei, ob der Radwegstreifen sein müsse. Hier stimme er Amtsleiter Kauter-Eby zu, dass es schwierig sei, dass die Radfahrer zweimal die Straßen kreuzen müssen.

Gemeinderat Dr. Rahn findet die Planung zum Kreisverkehr gut. Dies entschärfe die Situation.



on. Weiter liege ein Radverkehrskonzept vor. Diese sehe in dem Bereich keine Konflikte und plane hier keine Maßnahmen. Fraglich sei daher, warum hier überhaupt eine Planung bezüglich des Radverkehrs gemacht werde. Die Realisierung des Fahrradwegs außerhalb sei problematisch, da man sich hier im Naturschutzgebiet befinde und in dem Bereich ein großes Vorkommen an Amphibien bestehe. Mögliche Querungshilfen werden nicht von allen Amphibien angenommen. Der zusätzliche Fahrradstreifen erschwere die Querung der Straße für Amphibien.

Gemeinderat Roßwag führt an, dass der Pfinzradweg optimal sei. Dieser werde aber nicht immer genutzt. Fraglich sei daher, wie man die Situation im entsprechenden Bereich entschärfen könne. Möglichkeiten seien die Reduzierung der Geschwindigkeit, sowie das Entfernen von Falschparkern. Man solle hier nicht zu viel Geld investieren, wenn es eventuell eine günstigere Lösung gebe. Die Planung des Kreisels befindet er für sinnvoll, da die Kreuzung im Moment sehr gefährlich sei. Fraglich sei, ob man die Situation durch Änderung der Vorfahrtsregelung oder Tempoverringerung entschärfen könne.

Bürgermeisterin Bodner führt an, dass die Unterführung konform mit dem Straßenrecht sei.

Gemeinderat Hörter bringt vor, dass ursprünglich ein möglicher Zuschuss der Auslöser für die Planung gewesen sei, dies nun aber nicht mehr möglich sei. Weiter habe Pfinztal schon viel für Radfahrer investiert, wie zum Beispiel beim Pfinzradweg. Es sei komisch, dass dieser nicht angenommen werde. Er führt weiter an, dass Radfahrer im Pulk fahren und die Ausweitung von Fahrradstreifen hier nichts ändern werde. Außerdem herrsche in der Reetzstraße viel LKW-Verkehr. Hier einen Radweg zu realisieren sei gefährlich. Der geplante Kiesel sei eine gute Lösung und er spricht hierzu Zustimmung aus. Die übrigen vorgestellten Punkte sieht er kritisch.

Gemeinderat Hruschka stellt heraus, dass es sich um ein Industriegebiet handle und daher hier auch Fahrzeuge mit 40 Tonnen unterwegs seien. Dementsprechend sehe die Straße aus. Ein Halteverbot sei hier nicht umsetzbar.

Gemeinderat Nickles befindet den Kreisverkehr für eine gute Lösung. Ein Radweg dagegen sei gefährlich. Zudem sende dies ein falsches Signal, da ein Radweg an der Pfinz vorhanden sei. Der vorhandene Gehweg sei ausreichend, da hier nicht mit viel Fußgängerverkehr zu rechnen sei.

Gemeinderätin Lüthje-Lenhard stimmt ihren Vorrednern zu. Die Reetzstraße werde von Radfahrern genutzt, da er den kürzeren Weg im Vergleich zum Pfinzradweg darstelle. Sinnvoll sei der Pfinzradweg dennoch, da er am Wochenende sehr stark genutzt werde.

Gemeinderat Dr. Rahn bittet um eine Prüfung, einen durchgehenden Tempo 30 Bereich im Gebiet festzulegen, um die Sicherheit im Straßenverkehr zu verbessern.

Amtsleiter Kauter-Eby führt an, dass die Verwaltung extrem beschäftigt sei. Die Planung zum Fahrradweg seien im Auftrag des Gemeinderats vergeben worden. Die Sicherheit der Schüler solle das höchste Gut sein. Daher solle auch die Radwegeplanung genau betrachtet werden.

Folgender Beschlussvorschlag wird als Empfehlung für den Gemeinderat in der Sitzung formuliert:

1.) Das Ingenieurbüro BAMi wird beauftragt die Planungen für den Kiesel bis zur Ausschreibungsreife vorzubereiten sowie die Ausführungspläne, die für die Beantragung der verkehrsrechtlichen Genehmigung erforderlich sind.



2.) Der Ausbau des Abschnitts „Radweg Reetzstraße“ vom Kreisel bis zur S-Kurve wird bis auf weiteres zurückgestellt.

3.) Der Radwegausbau im Außenbereich soll nicht umgesetzt werden, da dieser keine durchgängig sichere Lösung für Radfahrende darstellt.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einstimmig den oben formulierten Beschlussvorschlag als Empfehlung für den Gemeinderat.

5. Mitteilungen der Bürgermeisterin

Bürgermeisterin Bodner informiert, dass eine Einwohnerversammlung zum Projekt Schnellermühle stattfinden werde. Weiter finde am 18.11.22 eine Waldbegehung statt.

6. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

Gemeinderat Roßwag bringt vor, dass er den Beschluss zum Bebauungsplan „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße“ hinsichtlich des Grünordnungsplan für fraglich halte. Die Festsetzung dort hohe Bäume vorzuschreiben solle nochmals überprüft werden.

7. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Frau Deufel bedankt sich für die Zustimmung des Gremiums zu ihrem Bauvorhaben.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, beendet **Bürgermeisterin Bodner** die Sitzung um 19:25 Uhr.

Vorsitz

Urkundspersonen

Schriftführung

Nicola Bodner
Bürgermeisterin

Andreas Gutgesell
Gemeinderat

Schmid

Volker Hans Vortisch
Gemeinderat