



Gemeinde Pfinztal

Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 07.11.2023

Ort:	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	19:56 Uhr

Anwesende Personen

Vorsitzende/r:

Bodner, Nicola - ab TOP Ö 2 (Vorhabenbezogener
Bebauungsplan "Söllinger Straße 52")

Ordentliche Mitglieder:

Frensch, Kristin
Gutgesell, Andreas
Hörter, Frank - befangen bei TOP 4.2
Hruschka, Andreas
Lüthje-Lenhardt, Monika
Nickles, Helmut
Rahn, Klaus-Helimar, Dr.
Roßwag, Ulrich, Dr.
Rothweiler, Edelbert
Schaier, Barbara
Vortisch, Volker Hans

Schriftführer/in:

Maier, Elisa

Verwaltung:

Kauter-Eby, Thomas
Lamprecht, Maike
Schmid, Lukas

Mitwirkende/ext. Org.:

Elsässer, Martin - zu TOP Ö 2 (Vorhabenbezogener
Bebauungsplan "Söllinger Straße 52")
Oettinger, Catrin - zu TOP Ö 3 (Vorhabenbezogener
Bebauungsplan "Schnellermühle")
Schneider, Peter - zu TOP Ö 3 (Vorhabenbezogener
Bebauungsplan "Schnellermühle")

Ortsvorsteher/in:

Oberle, Gebhard

Nichtanwesende Personen



1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 30.10.2023.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 01.11.2023.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 6 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:
Gemeinderat Hruschka
Gemeinderat Vortisch



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

1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Söllinger Straße 52", OT Kleinsteinbach **BV/306/2023**
 - Entwurfs- und Offenlagebeschluss
 - Vorberatung
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schnellermühle", OT Berghausen **BV/276/2023**
 - Vorstellung aktuelle Planungen
4. Bauanträge
- 4.1. Neubau einer Doppelhaushälfte mit Stellplatz, Kolpingstraße 14 **BV/305/2023**
 - Flst.Nr. 9729, OT Berghausen
 - Beratung und Beschlussfassung
- 4.2. Wiederherstellung einer Zaunanlage mit zusätzlicher Höhe, Reetzstraße 26 Flst.Nr. 4031, OT Söllingen **BV/304/2023**
 - Beratung und Beschlussfassung
- 4.3. Neubau Schülerhort als Interimslösung in Containerbauweise, Gebrüder-Räuchle-Straße, OT Söllingen **BV/303/2023**
 - Beratung und Beschlussfassung
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

BMin-Stellv. Lütjhe-Lenhardt eröffnet stellvertretend für die Bürgermeisterin die Sitzung und teilt mit, dass Frau Bodner sich etwas verspäten werde. Sie leitet Tagesordnungspunkt 1 ein und bittet die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, ihre Anliegen vorzubringen.

Eine Vertreterin der TG Söllingen gibt bekannt, dass der Verein dem Bauvorhaben „Interimslösung Hort“ negativ gegenüberstehe. Für das Vorhaben seien zu wenig Parkplätze vorhanden und die Fläche, die von der TG Söllingen für Veranstaltungen genutzt werde, würde entfallen. Sie bittet im Namen des Vereins um eine Prüfung alternativer Standorte für das Vorhaben. Weiter gibt sie zu bedenken, dass der angegebene Zeitraum von drei Jahren nicht eingehalten werde. Das Vorhaben beeinträchtige außerdem die Kantinenanlieferung. Der Verein befürchte den Verlust von Mitgliedern durch das geplante Vorhaben.

2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Söllinger Straße 52", OT Kleinsteinbach

- Entwurfs- und Offenlagebeschluss
- Vorberatung

Sachverhalt:

In einem gemeinsamen Projekt der Diakoniestation Remchingen, dem Architekturbüro Elsässer und der VR Bank Enz Plus soll eine Seniorenwohnanlage in der Söllinger Straße in Kleinsteinbach entstehen. Die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung der Seniorenwohnanlage soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan geschaffen werden. Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde vom Gemeinderat bereits in seiner Sitzung am 28.06.2022 gefasst. Auf BV/037/2022 wird an dieser Stelle verwiesen.

Mit Beschluss vom 29.11.2022 wurde beschlossen, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Diese fand vom 19.12.2022 bis zum 03.02.2023 statt. Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung ist aus angefügter Synopse zu entnehmen.

Der nächste Verfahrensschritt ist nun die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung haben sich Änderungen des Entwurfs ergeben. Ausschlaggebend für die Änderung der Planung war der Rückzug des bisherigen Trägers und der Einstieg der Diakoniestation Remchingen als neuer Träger in das laufende Projekt. Die Diakoniestation Remchingen wird nun die erforderlichen Leistungen zur Betreuung der Bewohner sicherstellen.

Grundlage der geänderten Planung ist weiterhin das betreute Servicewohnen als zentrales Ziel des Projekts, das auch den größten Teil der Fläche in Anspruch nimmt. Für die Quartiersarbeit für ältere Menschen ist ebenfalls die nötige Fläche vorgesehen. Aufgrund einer veränderten Bedarfssituation und wirtschaftlichen Bedenken haben sich sowohl die Diakoniestation Pfinztal als auch die Diakoniestation Remchingen gegen den Betrieb einer Tagespflege ausgesprochen. Die in der ursprünglichen Planung hierfür vorgesehenen Räume sind deshalb entfallen und wurden als Flächen für das betreute Servicewohnen umgewidmet.

Ebenso wurden die Flächen, die ursprünglich als Büroflächen vorgesehen waren, nicht mehr benötigt. Diese wurden nun ebenfalls größtenteils für das betreute Servicewohnen konzipiert. Somit ergeben sich mehr Betreuungsplätze für ältere Menschen. Anstatt der ursprünglich 24 Wohnungen können nunmehr 29 Wohnungen angeboten werden.



Im Vergleich zur bisherigen Planung werden das Gesamtgebäude, die Flächen und das Volumen kleiner:

Der Bruttorauminhalt verringert sich um ca. 2.750 m³ von ca. 16.000 m³ auf künftig ca. 13.250 m³. Die bisher geplanten Flächen für das Wohnen und den Träger verringern sich um ca. 244 m² von ca. 2.472 m² auf ca. 2.228 m². Die geplante Gebäudehöhe verringert sich um ca. 0,65 m. Aufgrund der Optimierung der Grundrisse reduziert sich die Höhe der erforderlichen Lärmschutzwand um 1 m von 5 m auf künftig 4 m.

Die Tiefgarage entfällt und wird durch 5 Garagenstellplätze ersetzt. Die Anzahl der Pkw-Stellplätze im Freien beträgt 25 Stück. Die Gesamtanzahl der Pkw-Stellplätze liegt nun bei 30 Stück. Somit wird für jede Wohnung ein Parkplatz angeboten und 1 Parkplatz für die Mitarbeiter der Diakoniestation. Die Parkplätze, die von den Bewohnern nicht genutzt werden, stehen für die Gäste und Besucher zur Verfügung.

Die Verwaltung empfiehlt, der vorgelegten Planung zuzustimmen und die oben genannten Beschlüsse als Empfehlung für den Gemeinderat zu fassen.

BMin Bodner leitet den Tagesordnungspunkt 2 ein und begrüßt Herrn Elsässer.

Herr Schmid erläutert den aktuellen Verfahrensstand. Nach der frühzeitigen Beteiligung hätten sich Planungsänderungen für das Vorhaben ergeben, die heute vorgestellt werden sollen.

Herr Elsässer stellt die Planungsänderungen anhand der dem Protokoll beigefügten Präsentation vor.

BMin Bodner bedankt sich für die Ausführungen und bittet das Gremium um Wortmeldungen.

GRin Schaier bringt zum Ausdruck, dass es bedauerlich sei, dass die Tagespflege nun entfallen werde. Trotzdem spricht sie Zustimmung zum Vorhaben aus.

GR Roßwag stimmt seiner Vorrednerin zu. Es sei interessant, dass für die Tagespflege anscheinend kein Bedarf bestehe. Er möchte wissen, welche Pläne die Träger der öffentlichen Belange und die Bürger im Rahmen der Beteiligung vorliegen hatten. Weiter fragt er nach eingegangenen Stellungnahmen. Weiter halte er die Anzahl der Stellplätze für positiv. Er teilt mit, dass die Einschätzung der Verkehrslage im Verkehrsgutachten fehle und der Umweltbericht sehr umfangreich sei. Er sei auf das Ergebnis des Projektes sehr gespannt und spricht Zustimmung aus.

GR Gutgesell erläutert, dass der Wegfall der Tagespflege nicht an einem zu geringen Bedarf an dieser liege. Das Problem sei hier die Finanzierung. Es sei jedoch positiv, dass so eine Bündelung für die Tagespflege in Söllingen erreicht werden kann.

GRin Frensch stimmt ihrem Vorredner zu. Die hohen Ausgaben und Aufwendungen einer Tagespflege seien schwer zu bewältigen. Im Bereich der Pflege sollte die Wirtschaftlichkeit kein Hindernis sein.

GR Vortisch erläutert, dass die Strukturen der Pflegeversicherung sehr komplex seien. Neben dem Personal müssen auch die Kosten für Strom, Wasser und Gas getragen werden. Bei Tagespflegen handle es sich um defizitäre Unternehmen, bei denen die Nachfrage durch die Corona-Pandemie gesunken sei.



GR Rothweiler macht deutlich, dass die Pflege ein Luxus sei, den sich Seniorinnen und Senioren verdient hätten. Die ursprünglichen Planungen habe er für positiver gehalten. Die Errichtung von Wohnungen habe nicht mehr viel mit Seniorinnen und Senioren zu tun. Er stellt die Frage, wie sichergestellt werden könne, dass die entstehenden Wohnungen tatsächlich von diesen genutzt werden. Zudem möchte er wissen, wer Ansprechpartner der Diakonie Remchingen sei.

BMin Bodner weist das Gremium darauf hin, dass es hier ausschließlich um Fragen bezüglich des Vorhabens an Herrn Elsässer gehe.

GR Hörter hält das Vorhaben für einen Gewinn für die Gemeinde.

Herr Schmid erklärt, dass die frühzeitige Beteiligung auf Grundlage der ersten Planungen durchgeführt worden sei. Die Offenlage werde dann mit den geänderten Planungen durchgeführt.

Abstimmung: 11 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgende Beschlüsse:

- 1. Der vorgeschlagenen Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt.**
- 2. Der Entwurf zur Offenlage wird gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.**

3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schnellermühle", OT Berghausen - Vorstellung aktuelle Planungen

Sachverhalt:

Um der Schnellermühle einer tragfähigen Nach- und Weiternutzung zuzuführen, wurde ein Rahmenplan für das Gebiet erstellt. Der Rahmenplan liefert nach Ansicht der Verwaltung eine sinnvolle Konzeption der Nach- und Weiternutzung unter Berücksichtigung aller abzuwägenden Belange und liefert eine mit den Planungszielen der Gemeinde (Pfinztal 2035/ Alternativenprüfung) in Einklang stehende Planung. Insbesondere kann eine ausgeglichene Ökopunktbilanz erzielt werden. Dem Rahmenplan wurde mit Sitzung vom 25.10.2022 als Grundlage für die Nach- und Weiternutzung der Schnellermühle zugestimmt. Weiter wurde in der Sitzung der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schnellermühle“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan gefasst. Der Bebauungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Gesamtprojekts dar. Auf BV/036/2022/1 wird verwiesen.

Mit Sitzung vom 25.04.2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Beteiligung fand vom 08.05. bis zum 09.06.2023 statt. Das Ergebnis ist angefügter Synopse zu entnehmen.

Dem Technik- und Umweltausschuss werden nun die Planunterlagen zur Vorberatung gegeben, da sie sich im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung an gewissen Stellen geändert haben. Die geänderte Planung wird im Detail in der Sitzung durch den Vorhabenträger vorgestellt. Der Beschluss zur Durchführung der Offenlage als nächster Verfahrensschritt soll in der nächsten Gemeinderatssitzung gefasst werden.



Herr Schmid erläutert den aktuellen Verfahrensstand und weist darauf hin, dass der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 BauGB durchgeführt worden sei.

Herr Schneider (Planungsbüro Schöffler) stellt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, anhand der dem Protokoll beigefügten Präsentation vor.

Frau Oettinger (Projektierer) gibt bekannt, dass es sehr positiv sei, dass bereits in der frühzeitigen Beteiligung viele Hinweise eingegangen sind. Dies habe wesentlich dazu beigetragen, dass bereits viele gute Änderungen vorgenommen werden konnten. Hinsichtlich dieser Änderungen gebe es drei wesentliche Punkte zu nennen. Zum einen sei es aufgrund des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes nicht möglich gewesen, den geplanten Standort der Stellplätze zu realisieren. Der Standort der Stellplätze habe sich deshalb geändert. Der Stellplatzschlüssel bleibe unverändert. Des Weiteren nennt sie die Änderung im Gastronomiekonzept und die Änderung des Geltungsbereichs. Die Gründe für diese Änderungen seien wasserrechtlicher und verwaltungsrechtlicher Natur. Auch sie stellt die Änderungen anhand der beigefügten Präsentation vor.

BMin Bodner bedankt sich für die Ausführungen und bittet das Gremium um Wortmeldungen.

GR Roßwag äußert sich positiv zum Vorhaben. Es sei schade, dass rechtliche Beschränkungen dies verzögern. Er stellt eine Frage bezüglich des Verkehrsgutachtens. Der Bremsweg zur Einfahrt auf das Gelände wurde von Süden bemessen. Er möchte jedoch wissen, wie sich dieser von Berghausen kommend verhalte, da hier eine deutlich kürzere Strecke zur Einfahrt auf das Gelände zugrunde liege. Er weist außerdem darauf hin, dass sich die Verkehrsbelastung durch das neue Angebot verändern werde. Zuletzt fragt er, ob das Eventcafé in den neuen Planungen entfallen sei.

Frau Oettinger macht deutlich, dass dies nicht so sei. Das Eventcafé sei ein wichtiger Bestandteil des Konzepts.

GR Roßwag erkundigt sich nach der Zielgruppe der Eventhalle.

GRin Lüthje-Lenhardt bezeichnet es als sehr positiv, dass auf die Anregungen eingegangen werde und eine Einsicht hinsichtlich der vorgebrachten Punkte vorhanden sei. Sie betitelt die Änderungen hinsichtlich der Brücke über die Pfinz und den Spielplatz als erfreulich. Sie stellt die Frage, ob die Vorhabenträger mit den Entwicklungen zufrieden seien.

GR Rahn schätzt es sehr, dass die Stellplätze in den neuen Planungen nicht mehr im Landschaftsschutzgebiet liegen und lobt die Bemühungen, diesbezüglich eine Alternative zu finden. Trotzdem macht er deutlich, dass er die massive Bebauung an dieser Stelle schade finde. Auch würden aus seiner Sicht artenschutzrechtliche Bedenken hinsichtlich des Lebensraumes von Amphibien bestehen. Weiter habe er Zweifel, dass sich das Gastronomieangebot an dieser Stelle halten werde.

GR Hörter hält die Bürokratie hinter dem Vorhaben für überzogen. Er möchte wissen, ob es für die auf dem Gelände stehenden Camper einen alternativen Stellplatz gebe, da diese durch das Vorhaben entfallen werden. Das Gastronomieangebot sei sehr zu begrüßen.

GR Vortisch stellt die Frage, ob eine Bushaltestelle auf Höhe des Vorhabens erstellt werden könne. Dies würde den Verkehr und die Parksituation vereinfachen.



GRin Frensch stellt die Frage, an welcher Stelle der Gehweg erweitert werde. Sie würde es sehr begrüßen, wenn ein Zugang zu Fuß auch von der B10 möglich werde.

GR Rahn wirft ein, dass diese Planungen bereits vor 20 Jahren ein Thema waren. Dieser Idee solle man wieder nachgehen.

GRin Frensch äußert sich positiv zu den Planungen. Das vorgesehene Angebot fehle in der Gemeinde.

Frau Oettinger bezieht sich zunächst auf die Fragen zur Verkehrssituation. In diesem Punkt könne man sich nur auf das Gutachten verlassen. Es seien zudem Verkehrszählungen durchgeführt worden. Sie erhoffe sich, dass das Marktangebot gut angenommen wird und insbesondere Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrer sowie Fußgängerinnen und Fußgänger dieses nutzen. Bezüglich der Bedenken, dass das Gastronomieangebot nicht genutzt werde, erläutert sie, dass das Konzept hierfür mit einem Gastronomieberater erstellt worden sei. Aufgrund dessen habe sie keine Bedenken, dass das Angebot nicht genutzt werde. Als Zielgruppe für das Vorhaben nennt sie die breite Masse der Gesellschaft. Eine Alternative für die Camper hätte sie sehr begrüßt. Dies sei jedoch leider nicht möglich. Weiter bezieht sie sich auf den Vorschlag, eine Bushaltestelle zu errichten und teilt mit, dass diesbezüglich bereits Kontakt mit der KVV bestand. Dies solle in einem separaten Verfahren angegangen werden. In Bezug auf die Versickerungsmulde teilt sie mit, dass die naturnahe Ausbildung dieser der Wunsch der unteren Naturschutzbehörde gewesen sei, dem gerne nachgegangen werde. Zu den Fragen in Bezug auf die Gehwegverbreiterung an der B10 teilt sie mit, dass das Grundstück erneut vermessen worden sei und es einen Spielraum gebe. Eine Klärung mit der Gemeinde sei möglich. Weiter werde eine Brücke realisiert, die an anderer Stelle eine Anbindung zum Grundstück möglich mache. Diese sei nun auch auf eine Durchgangsbreite von 2,5 m erweitert worden.

GR Hruschka möchte wissen, ob durch die vorgesehene Schreinerei und Schlosserei im Erdgeschoss Lärmbelästigungen für die darüberliegenden Wohnungen entstehen könnten.

Frau Oettinger klärt auf, dass dort kleine Handwerksbetriebe vorgesehen seien, die in Zusammenarbeit mit der Lebenshilfe Workshops anbieten werden. Die Emissionen seien in den Planungen beachtet worden.

AL Kauter-Eby bestätigt, dass das Gastronomieangebot sehr wichtig für die Gemeinde Pfinztal sei. Es sei bedauerlich, dass der neue Standort für die Stellplätze eine Aussicht von der Gastronomie in die Natur verhindere.

Frau Oettinger wünscht sich ebenfalls, dass hierfür eine Lösung vom beteiligten Landschaftsplaner gefunden werde.

GR Nickles erläutert, dass der Gehweg entlang der B10 in diesem Bereich 50 cm breit sei. Der Gehweg solle bis zum Kreisverkehr vor Söllingen verbreitert werden.

Frau Oettinger wirft erneut ein, dass eine Brücke geplant worden sei, um eine Anbindung für den Fahrradweg zu schaffen.

Das Gremium nimmt die vorgelegten Planungen zur Kenntnis.



4. Bauanträge

4.1. **Neubau einer Doppelhaushälfte mit Stellplatz, Kolpingstraße 14 Flst.Nr. 9729, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Stellplatz in der Kolpingstraße 14 im Ortsteil Berghausen. Geplant ist ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach. Außerdem soll ein Stellplatz auf dem Grundstück hergestellt werden.

Für das Grundstück Kolpingstraße 14, Flst.Nr. 9729 im Ortsteil Berghausen besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Schleichling, Rohräcker, Ebene“, in Kraft getreten am 07.05.1986, mit den entsprechenden Änderungen 1 – 3. Im Bebauungsplan wurden unter anderem die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster festgesetzt.

Das geplante Wohnhaus überschreitet die Baugrenze minimal um 6 cm. Die Baugrenzen wurden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bereits an mehreren Stellen nicht eingehalten, beispielsweise von der Kolpingstraße 12 und 16. Vom Gleichheitsgrundsatz her empfiehlt die Verwaltung deshalb, der beantragten Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze zuzustimmen.

Weiter wird beantragt, auf Grund des abfallenden Straßenverlaufs, die im Bebauungsplan festgesetzte Sockelhöhe von 159,50 m ü.NN auf 159,025 m ü.NN anzupassen. Der Bebauungsplan setzt fest, dass andere Sockelhöhen ausnahmsweise zulässig sind, soweit sich das Verhältnis zwischen der angegebenen Straßenhöhe und der angegebenen Sockelhöhe, bezogen auf die tatsächlich ausgeführte Straßenhöhe nicht ändert. Die Verwaltung empfiehlt, die Ausnahme zuzulassen, um die Sockelhöhe an den abfallenden Straßenverlauf anzupassen.

Aus den Antragsunterlagen geht hervor, dass mit einer von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichenden Traufhöhe geplant wird. Hinsichtlich dieser Überschreitung wurde ebenfalls ein Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB gestellt. Der Bebauungsplan setzt für das Teilgebiet - in welchem sich das Baugrundstück befindet - fest, dass der Kniestock maximal 5,80 m über dem Sockel liegen darf. Die Bauherrschaft plant aber mit einem Kniestock, der 6,00 m über dem Sockel liegen würde. Begründet wird dies damit, dass so eine problemlose Anbindung des Neubaus an die bestehende Doppelhaushälfte gewährleistet werden kann. Bei der bestehenden Bebauung in diesem Gebiet liegen keine Überschreitungen bezüglich der Traufhöhe vor. Da das Teilgebiet auch noch weitere unbebaute Grundstücke aufweist, würde hier ein Präzedenzfall für diese Überschreitung geschaffen werden. Auch wenn es sich um eine geringe Überschreitung handelt, sieht die Verwaltung keine ausreichende Begründung für die beantragte Überschreitung, zumal sich die bisherigen Bauten an die Festsetzungen gehalten haben. Die Verwaltung empfiehlt dieser Befreiung nicht zuzustimmen.

GR Hörter führt an, dass hier dem Verwaltungsvorschlag gefolgt werde.

GR Vortisch erwähnt, dass dies ein komplizierter Sachverhalt sei. Es werde jedoch dem Verwaltungsvorschlag gefolgt.

GR Rahn stimmt seinen Vorrednern zu.

GRin Schaier ist zur Beschlussfassung nicht anwesend.



Abstimmung: 10 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgende Beschlüsse:

- 1. Der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze wird zugestimmt.**
- 2. Die Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Anpassung der festgesetzten Sockelhöhe wird zugelassen.**
- 3. Der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der Traufhöhe wird nicht zugestimmt.**

**4.2. Wiederherstellung einer Zaunanlage mit zusätzlicher Höhe, Reetzstraße 26 Flst.Nr. 4031, OT Söllingen
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, um eine Zaunanlage mit einer Höhe von 1,60 m entlang der Straße „Im Bahnwinkel“ (OT Söllingen) zwischen Reetzstraße und Bahn errichten zu können.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hochwiesen I“, in Kraft getreten am 02.10.1969. In diesem wurde festgesetzt, dass Einfriedungen in Form von Zäunen mit einer maximalen Höhe 1,20 m in Richtung öffentlicher Verkehrsfläche errichtet werden können. Die Gemeinde kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreien, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und das Wohl der Allgemeinheit sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung dies erfordern und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist (§ 31 Abs.2 Nr. 1 und 2 BauGB).

Hintergrund: Die Bahn plant und realisiert den Neubau der Eisenbahnüberführung „Im Bahnwinkel“. Hierfür mussten beim Flurstück Nr. 4031 die Hecke und der Zaun Richtung Straße entfernt werden. Nach der Baumaßnahme soll der Zaun mit einer Höhe von 1,60 m errichtet werden, damit der Sichtschutz (Doppelstabmattenzaun mit Einflechtungen) deutlich schneller wiederhergestellt wird, als durch eine langsam wachsende Hecke.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1969 hatte ein vermehrtes Fahrgastaufkommen im Bereich des Grundstücks nicht berücksichtigt, da die Haltestelle „Reetzstraße“ erst viel später errichtet wurde. Der Bereich wird von vielen Bahnpassagieren genutzt und bildet ein Treffpunkt für unterschiedliche Menschengruppen. Durch die zusätzliche Höhe des Zauns soll die nötige Privatsphäre für die Eigentümer des Grundstücks wiederhergestellt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung nach § 31 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hochwiesen I“ zuzustimmen.

GR Hörter ist bei diesem Tagesordnungspunkt befangen. Er begibt sich in den Zuhörerraum und nimmt an der Beschlussfassung nicht teil.

GR Roßwag befürchtet, dass die Verkehrssituation an dieser Stelle unübersichtlich werde. Er bittet die Bauherrschaft, den Zaun nicht blickdicht auszuführen. Somit solle eine gute Verkehrsübersicht gesichert werden.



GR Gutgesell hält das Vorhaben der Bauherrschaft für nachvollziehbar. Er wünsche sich ebenfalls, dass der Zaun nicht undurchsichtig errichtet werde.

Abstimmung: 11 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:
Der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans (maximale Höhe von Einfriedungen) wird zugestimmt.

**4.3. Neubau Schülerhort als Interimslösung in Containerbauweise, Gebrüder-Räuchle-Straße, OT Söllingen
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Gemeinde Pfinztal plant auf dem Gelände hinter der Räuchlehalle in der Gebrüder-Räuchle-Straße die Errichtung eines Schülerhorts als Interimslösung für ca. 36 Monate. Die Interimslösung soll in Containerbauweise ausgeführt werden. Es entstehen 6 Horträume mit einer Küche und Essensräumen verteilt auf 2 Vollgeschosse. Die Containerbauweise misst 30 m in der Länge und 14 m in der Breite. Die Grundfläche beträgt 420 m².

Das Grundstück befindet sich derzeit im unbeplanten Innenbereich und ist 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.

Es werden zwei Befreiungen nach der LBO beantragt:

- 1. Befreiung von der Pflicht der Barrierefreiheit bei einer Interimslösung.*
- 2. Befreiung von der Photovoltaikpflicht.*

Diese Befreiungen sind von der Baurechtsbehörde zu prüfen und zu entscheiden, da diese nicht das Planungsrecht (BauGB) betreffen, sondern das Bauordnungsrecht (LBO). Weiter weisen wir daraufhin, dass sich die Befreiung nur auf die Interimslösung beziehen würden, sollte diese erteilt werden.

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

BMin Bodner weist darauf hin, dass das Vorhaben bis Ende November nicht ausgeführt werde. Der Beschluss in dieser Sitzung sei nur ein nötiger Schritt, um das Vorhaben in der Zukunft umzusetzen.

GR Hörter wirft ein, dass die Alternativenprüfung erfolglos gewesen sei. Andere Optionen seien nicht ersichtlich. Er spricht deshalb seine Zustimmung zum Vorhaben aus.

GR Rahn erläutert, dass die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB unabhängig von politischen Ansichten gefasst werden müsse. Es muss zwischen der Zustimmung zum vorliegenden Antrag und der Zustimmung zum Vorhaben selbst differenziert werden.

GR Roßwag spricht aus verfahrenstechnischen Gründen seine Zustimmung zum Antrag aus. Er verweist darauf, dass eine Ablehnung des Antrages zu einem Ersetzen des Beschlusses durch das Landratsamt führen könne.



BMin Bodner führt an, dass die Verwaltung sich bezüglich politischer Ansichten neutral verhalte.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

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

5. Mitteilungen der Bürgermeisterin

Keine Wortmeldungen.

6. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

GR Nickles weist darauf hin, dass die Brücke in der Brückstraße saniert worden sei. Teile der neuen Schicht lösen sich jedoch bereits auf. Weiter bedankt er sich, dass die großen Wasserpfützen im Bereich Adler entfernt worden seien.

AL Kauter-Eby versichert, dass er das Anliegen notiert habe.

GR Roßwag erläutert, dass die gemeindeeigenen Dächer mit PV-Anlagen ausgestattet werden sollen. Durch den entsprechenden Beschluss könne man dies zeitnah umsetzen. Er informiert sich über die Info-Veranstaltung bezüglich des Parkraumkonzeptes. Dabei möchte er wissen, ob diese nur Teil des Verfahrens seien oder ob etwaige Einwendungen Berücksichtigung finden. Bezüglich des Parkraumkonzeptes solle man schnellstmöglich die Risikostrecken an der B10 angehen. Weiter halte er die Aufforderung im Amtsblatt bezüglich des Parkens für sehr positiv. Es solle ein weiterer Hinweis auf die Straßenverkehrsordnung veröffentlicht werden.

Al Kauter-Eby teilt mit, dass er dies an den Straßenplaner Herrn Zengin weitergeben werde. Das Parkraumkonzept werde von der Gesellschaft als problematisch angesehen. Es sei nun der erste Schritt im Verfahren angelaufen und die Verwaltung sei offen für Hinweise, kann aber keine Gespräche diesbezüglich stemmen. Die ganze Thematik rund um das Parkraumkonzept sei nicht einfach und bereite den zuständigen Personen hohen Aufwand. Es sei wohl auch schon oft im privaten Rahmen zur Sprache gekommen. Dies sei keine richtige Vorgehensweise. Bezüglich der Anbringung von PV-Anlagen auf den gemeindeeigenen Dächern werde aktuell die Statik geprüft.

GRin Lühje-Lenhardt teilt mit, dass die Öffentlichkeitsarbeit der Verwaltung in dieser Hinsicht sehr gut sei. Sie schlägt vor, die ordnungsgemäß parkenden Personen zu belohnen. Grundsätzlich mache der Widerstand von Bürgerinnen und Bürger vielen Verwaltungen zu schaffen. Nach der Umsetzung werde die Zufriedenheit jedoch überwiegen.

GRin Frensch führt an, dass sie vollkommen hinter dem Parkraumkonzept stehe. Auch sie sei bereits im privaten Rahmen mit dem Unmut der Bürgerinnen und Bürger konfrontiert worden. Sie bedauere es, dass die Verwaltung hier so viele Hindernisse zu überwinden habe.

BMin Bodner macht deutlich, dass dies die Aufgaben der Verwaltung seien. Trotz dessen sollten die Konfrontationen in einem angemessenen Rahmen stattfinden.



GR Nickles weist auf die Handhabung diesbezüglich in Durlach hin. Hier sei man im Hinblick auf das Parkraumkonzept sehr radikal vorgegangen.

GRin Lühje-Lenhardt erläutert, dass es aufgrund des Parkraumkonzeptes nicht zu Streit kommen solle. Alle Ansichten müssen gehört werden um gemeinsam Kompromisse zu finden.

GR Roßwag führt an, dass die Arbeitsbelastung für das Parkraumkonzept sehr hoch sei. Es solle deshalb so schnell wie möglich umgesetzt werden. Dass deshalb jedoch Ratsmitglieder persönlich angegangen werden, sei inakzeptabel. Außerdem weist er darauf hin, dass man zwischen der Umsetzung des Parkraumkonzeptes und den Aufgaben des Vollzugsdienstes unterscheiden müsse.

BMin Bodner setzt das Gremium in Kenntnis, dass dem Ältestenrat eine Übersicht der Kontrollen des Vollzugsdienstes vorgelegt werde.

GR Nickles bringt vor, dass die Kontrollen die Aufgabe des Vollzugsdienstes und der Polizei seien.

7. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Eine Bürgerin aus Söllingen informiert sich über das betreute Wohnen in Kleinsteinbach. Sie möchte wissen, ob die Gemeinde plant, hier Wohnungen zu erwerben.

BMin Bodner erläutert, dass dies vom Gemeinderat entschieden werden müsse.

Die Bürgerin fragt, ob der Impuls für den Kauf vom Gemeinderat kommen müsse.

BMin Bodner hebt hervor, dass die Entscheidungen immer wohlwollend sein sollen. Ob dies im Nachhinein wirklich umgesetzt werden kann, bleibe fraglich.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen beendet **BMin Bodner** die Sitzung um 19:56 Uhr.

Vorsitz

Urkundspersonen

Schriftführung

Bürgermeisterin Bodner

Gemeinderat Hruschka

Maier

Gemeinderat Vortisch