



Gemeinde Pfinztal

Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 16.01.2024

Ort:	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	18:48 Uhr

Anwesende Personen

Vorsitzende/r:

Bodner, Nicola

Ordentliche Mitglieder:

Gutgesell, Andreas
Hörter, Frank
Hruschka, Andreas - befangen bei TOP Ö 2.4
(Erweiterung bestehendes Wohnhaus, Söllinger Str. 20)
Lüthje-Lenhart, Monika
Nickles, Helmut
Rahn, Klaus-Helimar, Dr.
Rothweiler, Edelbert
Schaier, Barbara
Vortisch, Volker Hans

Stv. Mitglieder:

Herb, Artur - Vertretung für Frau Kristin Frensch
Reeb, Tilo - Vertretung für Herrn Dr. Ulrich Roßwag

Schriftführer/in:

Maier, Elisa

Verwaltung:

Kauter-Eby, Thomas
Lamprecht, Maike
Schmid, Lukas

Mitwirkende/ext. Org.:

Walter, Daniel - zu TOP Ö 4 (Vorhabenbezogener
Bebauungsplan "Mehrfamilienhäuser Horster Graben")

Ortsvorsteher/in:

Oberle, Gebhard

Nichtanwesende Personen

Ordentliche Mitglieder:

Frensch, Kristin - entschuldigt
Roßwag, Ulrich, Dr. - entschuldigt



1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 08.01.2024.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 11.01.2024.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 6 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:
Gemeinderat Vortisch
Gemeinderätin Schaier



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. Neubau eines Einfamilienhauses mit Lager, Dahlienstraße 2 Flst.Nr. 8842, OT Berghausen **BV/347/2023**
- Beratung und Beschlussfassung
 - 2.2. Anbau an ein bestehendes Wohnhaus und Sanierung des Bestandsgebäudes, Im Saalbrett 16 Flst.Nr. 3148, OT Wöschbach **BV/348/2023**
- Beratung und Beschlussfassung
 - 2.3. Errichtung einer DHL-Packstation außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Wesostraße 180 Flst.Nr 9553, OT Wöschbach **BV/349/2023**
- Beratung und Beschlussfassung
 - 2.4. Erweiterung bestehendes Wohnhaus, Söllinger Str. 20, OT Kleinsteinbach **BV/353/2023**
- Beratung und Beschlussfassung
 - 2.5. Umbau einer bestehenden Garage/ Scheune zum Einfamilienwohnhaus, Errichtung von Dachgauben, Hauptstr. 16, OT Söllingen **BV/354/2023**
- Beratung und Beschlussfassung
 - 2.6. Umnutzung einer Produktionshalle zu Zustellungsstützpunkt Deutsche Post, Reetzstr. 42, OT Söllingen **BV/355/2023**
- Beratung und Beschlussfassung
3. Bauanfragen
 - 3.1. Grundstücksteilung und Neubau eines Wohnhauses, Schützenstraße 11 Flst.Nr. 2746, OT Wöschbach **BV/291/2023**
- Beratung und Beschlussfassung
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mehrfamilienhäuser Horster Graben" **BV/352/2023**
- Aufhebung bestehendes Verfahren
- Aufstellungsbeschluss + Frühzeitige Beteiligung
- Vorberatung für den Gemeinderat
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 Bodner eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Einladung und die Beschlussfähigkeit fest. Sie bittet anwesende Bürgerinnen und Bürger um deren Wortmeldungen. Da keine Wortmeldungen vorliegen, geht sie zum Tagesordnungspunkt 2 über.

2. Bauanträge

2.1. **Neubau eines Einfamilienhauses mit Lager, Dahlienstraße 2 Flst.Nr. 8842, OT Berghausen** **- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft plant den Neubau eines Wohnhauses in der Dahlienstraße 2 im Ortsteil Berghausen.

Geplant ist ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach. Zudem soll ein Lager errichtet werden. Auf dem Grundstück sind zwei Stellplätze vorgesehen. Im hinteren Grundstücksbereich ist ein Wintergarten geplant.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Das Vorhaben wäre also 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.

Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich unproblematisch. Es sind keine Gründe hinsichtlich des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB ersichtlich, die das Versagen des Einvernehmens begründen könnten.

Bauordnungsrechtliche Prüfungspunkte wie Einhaltung der Abstandsflächen sind durch die untere Baurechtsbehörde (Landratsamt Karlsruhe) zu prüfen.

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

GR Vortisch hält eine Prüfung der Abstandsflächen des Lagers durch das Landratsamt für erforderlich. Weiter sei fraglich, ob der geplante Stellplatz direkt vor dem Lager auch als solcher genutzt werde.

GR Hörter spricht Zustimmung zum Vorhaben aus.

GRin Lühje-Lenhardt spricht ebenfalls Zustimmung aus.

Abstimmung: **12 Ja-Stimmen**

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



**2.2. Anbau an ein bestehendes Wohnhaus und Sanierung des Bestandsgebäudes, Im Saalbrett 16 Flst.Nr. 3148, OT Wöschbach
- Beratung und Beschlussfassung**

Dieser Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

**2.3. Errichtung einer DHL-Packstation außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Wesostraße 180 Flst.Nr 9553, OT Wöschbach
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft plant die Aufstellung einer Packstation auf dem Grundstück Wesostr. 180 im Ortsteil Wöschbach. Die Packstation inklusive des Kundendachs mit einer Länge von 3,21 m, einer Breite von 0,65 m und einer Höhe von 2,27 m soll im vorderen Bereich des Grundstücks an der bestehenden Bebauung (Schreinerei) aufgestellt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Täle“, in Kraft getreten am 19.12.1985. Dieser setzt für das Gebiet überbaubare Grundstücksflächen durch Baufenster fest. Das Baufenster auf dem Grundstück wird bereits durch die bestehende Bebauung der Schreinerei komplett ausgenutzt. Alternative Standorte für die Packstation sind auf dem Grundstück nicht ersichtlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Täle“ sind bereits Überschreitungen der Baugrenze vorhanden. Aus städtebaulicher Sicht ist die hier beantragte Überschreitung unproblematisch. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzustimmen.

GR Gutgesell ist der Meinung, dass dies kein optimaler Standort für eine Packstation sei. Am Ortseingang sei die Packstation zu Fuß schlecht zu erreichen. Außerdem sei problematisch, dass durch das Vorhaben Stellplätze entfallen. Er möchte wissen, wie die Post die Standorte für Packstationen auswähle.

Frau Lamprecht teilt mit, dass der Standort durch Absprache der Post mit dem Eigentümer des Grundstücks ausgewählt worden sei. Der Hinweis bezüglich des Entfalls der Stellplätze werde an das Landratsamt weitergegeben.

GR Nickles ist der Meinung, dass der Bereich dann beleuchtet werden müsse.

GRin Schaier fragt nach der bereits erteilten Zustimmung zu einer Packstation am Edeka in Kleinsteinbach. Diese sei immer noch nicht errichtet worden.

Frau Lamprecht informiert darüber, dass die Post regelmäßig Kontakt zur Verwaltung aufnehmen, um mögliche Standorte abzuklären. Bezüglich der erwähnten Packstation in Kleinsteinbach liege nichts Neues vor.

GR Hörter teilt mit, dass die Post bereits einen Standort auf seinem Grundstück angefragt hatte.



Abstimmung: 10 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss:

Der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird hinsichtlich der Errichtung einer DHL-Packstation außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugestimmt.

**2.4. Erweiterung bestehendes Wohnhaus, Söllinger Str. 20, OT Kleinsteinbach
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses im Erdgeschoss sowie die Errichtung eines Balkons im Obergeschoss in nordöstlicher Richtung des Grundstückes in der Söllinger Straße 20 in Kleinsteinbach.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, weshalb das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. 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. Es liegen nach § 34 BauGB keine Gründe vor, die das Versagen des Einvernehmens begründen können.

GR Hruschka ist bei diesem Tagesordnungspunkt befangen. Zu Beginn des Tagesordnungspunktes entfernt er sich deshalb vom Sitzungstisch und nimmt nicht an der Beschlussfassung teil.

GRin Schaier teilt mit, dass der Anbau von der Straße aus nicht ersichtlich sein werde. Sie spricht Zustimmung zum Vorhaben aus.

Abstimmung: 11 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

**2.5. Umbau einer bestehenden Garage/ Scheune zum Einfamilienwohnhaus,
Errichtung von Dachgauben, Hauptstr. 16, OT Söllingen
- Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Umbau einer bestehenden Garage mit darüber liegender Scheune zu einem Einfamilienhaus. Weiter ist auf dem Bestandsgebäude die Errichtung einer Dachgaube (Südwest) und die Ergänzung von Dachfenstern (Nordost) geplant. Das betroffene Grundstück befindet sich in Söllingen in der Hauptstraße 16.



Die Gebäude Hauptstraße 12 bis 18 sind in geschlossener Bauweise errichtet. Der Umbau zu Wohnraum fügt sich in die Firsthöhe der danebenliegenden Gebäude Hauptstraße 14 a und 16 ein. Im Erdgeschoss befindet sich eine Garage mit zwei Stellplätzen für Pkw's.

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. Bauplanungsrechtlich stehen dem Vorhaben keine Hinderungsgründe entgegen. Die bauordnungsrechtlichen Punkte sind von der zuständigen Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe, zu prüfen.

GR Hörter kann den Planunterlagen entnehmen, dass die bestehenden Garagen im Gebäude nicht entfallen werden, hält es jedoch für fraglich, ob diese dann auch zur Abstellung von Autos genutzt werden. Dies sei keine gute Lösung, da im Bereich des Grundstücks bereits wenige Stellplätze vorhanden seien.

Abstimmung: **11 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung**

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

2.6. Umnutzung einer Produktionshalle zu Zustellungsstützpunkt Deutsche Post, Reetzstr. 42, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Umnutzung einer Produktionshalle zu einem Zustellstützpunkt der Deutschen Post zur Sortierung und Verteilung von Briefen und Paketen. Weiter wird die Errichtung einer Doppelgarage und einer Packstation beantragt. Das Grundstück befindet sich in der Reetzstraße 42 in Söllingen.

An der bestehenden Halle wird baulich nichts verändert. Auf dem Dach ist eine PV-Anlage geplant. Es werden eine Garage, Stellplätze und Beladestellplätze neu errichtet, sowie eine Packstation an der südlichen Grundstücksgrenze.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans „Hochwiesen I“, in Kraft getreten am 02.10.1969. Es sind keine Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich unproblematisch und es stehen keine Gründe entgegen. Die bauordnungsrechtlichen Punkte sind durch die Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe, zu prüfen.

Die Baurechtsbehörde wird gebeten, das erhöhte Verkehrsaufkommen durch die Sprinter/ Scooterfahrzeuge über „Am Stadion“ in Bezug auf das Bildungszentrum zu überprüfen bzw. die entsprechende Fachbehörde zu beteiligen.



Frau Lamprecht erläutert, dass dem Landratsamt weitergegeben worden sei, die Verkehrsbehörde bezüglich des zusätzlich erwarteten Verkehrsaufkommens bei der Prüfung zu beteiligen.

GR Hörter ist der Meinung, dass eine Überprüfung des Verkehrsaufkommens unerlässlich sei. Da das Projekt jedoch eine positive Einnahmequelle der Gemeinde sein könne, stehe er diesem nicht entgegen.

GR Nickles bringt vor, dass nach der Realisierung des Projekts vermehrte Verkehrskontrollen durch das Landratsamt stattfinden sollten. So könne die Situation besser beurteilt werden.

BMin Bodner erläutert, dass Kontrollen durch die mobilen Blitzer des Landkreises Karlsruhe durchgeführt werden können.

GR Nickles hält dies für wenig effektiv. Es sollten kleine Blitzer eingesetzt werden. Die Gemeinde könne hier auch auf das Landratsamt zugehen, um solche an bestimmten Stellen einsetzen zu lassen.

BMin Bodner klärt auf, dass Inhalt dieser Abstimmung der Zustellstützpunkt sei.

GR Rothweiler setzt das Gremium in Kenntnis, dass 58 Beladepplätze geplant seien. Er halte dies für eine sehr beträchtliche Anzahl. Es wäre interessant zu wissen, wie viele Mitarbeiter beschäftigt werden sollen und welche Anlieferungszeiten angedacht seien. Es sei absehbar, dass große LKWs zum Zustellstützpunkt anfahren werden.

AL Kauter-Eby teilt mit, dass von der Bauherrschaft keine Informationen bezüglich sonstiger Fahrzeuge weitergegeben worden seien. Er halte hier eine Sperrzeit für sinnvoll, um die Verkehrs- und Lärmbelastung auf bestimmte Tageszeiten zu begrenzen. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens sei durch das Vorhaben vorherzusehen, jedoch habe man keine rechtliche Handhabe, um dies zu verhindern.

GR Reeb bedauert, dass in dem Gebäude kein Industriebetrieb geplant sei, da ein solcher höhere Gewerbesteuererinnahmen generieren würde. Jedoch sei die mit dem Vorhaben eingehende Belebung des Gebietes positiv. Er schlägt vor, die Zufahrt über den Kreisverkehr zu regeln.

GR Gutgesell bringt vor, dass die Fahrzeiten der Zusteller mit den Schulzeiten kollidieren. Die LKWs seien eher unproblematisch, da diese hauptsächlich nachts und früh morgens unterwegs sein werden. Ansonsten sei das Vorhaben im Gewerbegebiet zulässig. Er macht den Vorschlag, die Zufahrt zum Zustellstützpunkt in der Reetzstraße zu regulieren. Realisieren könne man dies durch eine Einschränkung der Zufahrt über die Straße Am Stadion in Berghausen für die Postfahrzeuge.

AL Kauter-Eby gibt zurück, dass man lediglich eine Vollsperrung einrichten könne.

GR Nickles ist der Meinung, dass eine temporäre Sperrung der Zufahrt von 8-9 Uhr notwendig sei.

AL Kauter-Eby wendet ein, dass dies über das Baurecht nicht geregelt werden könne.

BMin Bodner ergänzt, dass diese Zufahrt morgens auch durch Eltern genutzt werde, die ihre Kinder zur Schule bringen. Alle angesprochenen Punkte werden an das Landratsamt weitergegeben.



GR Herb ist zur Beschlussfassung nicht anwesend und nimmt deshalb nicht an der Abstimmung teil.

Abstimmung: 11 Ja-Stimmen

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

3. Bauanfragen

3.1. Grundstücksteilung und Neubau eines Wohnhauses, Schützenstraße 11 Flst.Nr. 2746, OT Wöschbach - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft möchte durch eine Bauvoranfrage klären, ob nach der Teilung des Grundstücks Schützenstraße 11 im Ortsteil Wöschbach, der Bau eines 1,5-stöckigen Wohnhauses planungsrechtlich zulässig wäre.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Ziegler“, in Kraft getreten am 15.04.1964 und dessen entsprechenden Änderungen 1 – 3. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück eine Bauflucht fest, die durch das Vorhaben überschritten werden würde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind jedoch weitere Bebauungen ersichtlich, die diese Bauflucht überschreiten. Weiter setzt der Bebauungsplan eine zulässige Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 fest. Laut den Antragsunterlagen würden beide Festsetzungen überschritten werden, wobei die Überschreitung der Grundflächenzahl bei 39 % und die Überschreitung der Geschossflächenzahl bei 12 % liegen würde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bislang keine so massiven Überschreitungen dieser Festsetzungen vorhanden.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen zu versagen, da die Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Ziegler“ nicht eingehalten werden und dem Vorhaben somit bauplanungsrechtliche Versagensgründe im Wege stehen.

Hinsichtlich bauordnungsrechtlicher Prüfungspunkte lässt sich sagen, dass zur Einhaltung der Abstandsflächen die Übernahme von Baulasten notwendig werden würde. Dies und weitere Punkte, wie beispielsweise der Brandschutz, sind von der unteren Baurechtsbehörde (Landratsamt Karlsruhe) zu prüfen und gegebenenfalls zu beanstanden.

GR Gutgesell ist der Meinung, dass eine Wohnraumschaffung im Innenbereich zwar positiv und wünschenswert sei, die vorgebrachten Überschreitungen die Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch zu stark ausreizen. Die Teilung des Grundstücks sei positiv, die geplante Bebauung jedoch zu massiv.

GR Vortisch stimmt seinem Vorredner zu. Auf die Frage der Teilung des Grundstücks könne man eine positive Entscheidung treffen, bezüglich der Bebauung jedoch nicht. Diese sei viel zu massiv.

GR Herb ist bei der Beschlussfassung nicht anwesend und nimmt deshalb an der Abstimmung nicht teil.



Abstimmung: 11 Ja-Stimmen

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

- 4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mehrfamilienhäuser Horster Graben"**
- Aufhebung bestehendes Verfahren
- Aufstellungsbeschluss + Frühzeitige Beteiligung
- Vorberatung für den Gemeinderat

Sachverhalt:

Anlass der Planung:

Ein privater Investor plant im Horster Graben, auf den Flurstücken 2554/1, 2556/1 und 2555/1 (teilweise) der Gemarkung Wöschbach, die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit einer gemeinsamen Tiefgarage.

Das Vorhaben liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für die Gewanne „Hassert“ und „Vorderer Grund“ vom 01.03.1967 sowie teilweise im unbeplanten Innenbereich. Der überwiegende zur Bebauung vorgesehene Bereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes für die Gewanne „Hassert“ und „Vorderer Grund“ und ist nicht als bebaubare Fläche ausgewiesen. Um die geplanten Mehrfamilienhäuser errichten zu können ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mehrfamilienhäuser Horster Graben“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen.

Verfahrensart:

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Bestehendes Verfahren:

Über das Plangebiet wurde bereits 2019 beraten und ein Aufstellungsbeschluss für einen Angebotsbebauungsplan gefasst. Auf BV/313/2019/1 wird an dieser Stelle verwiesen. Im weiteren Verlauf wurde dieses Vorhaben jedoch nicht weiterverfolgt, da man die Bebauung des Areals ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans durchführen wollte. Eine entsprechende Bauvoranfrage wurde dem Gremium am 05.07.2022 vorgestellt. Das Gremium fasste mehrheitlich den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben zu erteilen. Auf BV/026/2022 wird verwiesen.

Wie oben beschrieben stehen dem Vorhaben jedoch bestehende Bebauungspläne im Weg, sodass der Bauvoranfrage von der unteren Baurechtsbehörde nicht zugestimmt werden konnte. Plan ist nun, die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen. Der bestehende Aufstellungsbeschluss soll dafür aufgehoben werden.

Herr Schmid leitet den Tagesordnungspunkt ein und erläutert, dass die Änderung des Bebauungsplans vorgesehen sei, da die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans ein Vorhaben zum Bau von Mehrfamilienhäusern nicht ermöglichen. Weiter wurde das Gebiet in der Vergangenheit mit einem anderen Bebauungsplan überplant, sodass dieser aufgehoben werden müsse.

BMin Bodner ergänzt, dass die Änderung und Aufhebung ein Korrektiv seien, mit dem die Missstände des bisherigen Bebauungsplans behoben werden können.



Herr Walter (Planungsbüro) stellt den Entwurf der Bebauungsplanänderung anhand der dem Protokoll beigefügten Präsentation vor.

GRin Lüthje-Lenhard hält die vorgestellte Planung für sehr positiv. Eine wichtige Frage sei, ob in dem Gebiet auch Gewerbe zugelassen werde.

Herr Walter gibt zurück, dass in den Mehrfamilienhäusern auch freie Berufe zulässig seien.

GRin Lüthje-Lenhard ist der Meinung, dass die geringe Flächenversiegelung, die Regelung zur Anbringung von PV-Anlagen und Dachbegrünung, die Tiefgarage, das Versickerungsmaterial sowie der Grundwasserschutz sehr positive Inhalte der Planungen seien. Sie möchte wissen, ob man festsetzen könne, dass die verwendeten Baumaterialien aus Recyclingbeton hergestellt werden.

Herr Walter erläutert, dass dies ein Punkt für die späteren Planungen und den Durchführungsvertrag seien.

GR Rahn hält den in 2019 auf den Weg gebrachten Bebauungsplan für gut, weshalb dieser beibehalten werden solle. Die geplante Bebauung sei zu hoch und zu massiv.

GR Hörter hebt die Wichtigkeit des Stellplatzschlüssels mit einer Anzahl von 1,5 Stellplätzen hervor. Die dreigeschossige Bebauung sei noch fragwürdig.

Herr Walter erwähnt diesbezüglich, dass zwei Geschosse plus Staffelgeschoss geplant seien. Die Festsetzung von drei Vollgeschossen sei deshalb nur zur Sicherheit vorgesehen. Dieser Punkt könne dann im Rahmen der Beteiligung noch geklärt werden.

GR Vortisch hat ebenfalls eine positive Ansicht zum Entwurf, da eine Innenverdichtung ermöglicht werde. Auch die Schaffung von Stellplätzen in einer Tiefgarage sei eine gute Lösung.

GR Gutgesell bringt Unverständnis bezüglich der drei Vollgeschosse vor. Dies sei negativ und würde zu einer sehr massiven Bebauung führen. Außerdem wurde in erster Beratung festgehalten, dass der Baumbestand bestehen bleibe, dieser sei in den vorgestellten Planungen entfallen.

Abstimmung: **10 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen**

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss:

- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Horster Graben links“ vom 09.04.2019 wird aufgehoben.**
- 2. Für den im zeichnerischen Teil des Entwurfs (Fassung vom 12.12.2023) dargestellten Geltungsbereich wird nach § 12 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.
Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 a BauGB.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Zeitpunkt wird in das Ermessen der Verwaltung gestellt.**



5. Mitteilungen der Bürgermeisterin

BMin Bodner teilt mit, dass der Artikel in der BNN bezüglich der Umgehungsstraße nicht sehr erfreulich sei. Auf eine Anfrage beim Regierungspräsidium habe man noch immer keine Rückmeldung erhalten. Es seien 160 Einwände gegen die Planung eingegangen. Weiter setzt sie das Gremium darüber in Kenntnis, dass eine Wasserkraftanlage defekt sei.

AL Kauter-Eby ergänzt in diesem Zusammenhang, dass es sich um einen größeren Schaden handle und sich die Lösung des Problems schwierig gestalte, da die zuständige Firma nicht mehr existiere.

BMin Bodner versichert, dass sich um das Problem gekümmert werde. Weiter bringt sie vor, dass man sich bezüglich des Bebauungsplanverfahrens „Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“ mit Orpea in Verbindung setzen werde. Der Rat sei gewillt, hier weitere Maßnahmen zu ergreifen.

6. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

GR Gutgesell erkundigt sich nach der Stellungnahme der Gemeinde zum Scopingverfahren bezüglich des Ausbaus der Kraichtalbahnhof. Weiter möchte er wissen, wie viele Stellungnahmen es gegeben habe.

Herr Schmid erläutert, dass sich das Scoping nur auf den Umweltbereich bezogen habe. Nach Prüfung der Verwaltung seien keine zusätzlichen Punkte vorzubringen. Die Umweltbelange seien im vorgestellten Umfang ausreichend betrachtet worden.

GR Gutgesell weißt in diesem Zusammenhang noch auf das Naturdenkmal hin.

GR Nickles fordert eine Änderung der Beschilderung zum Parken im Jasminweg. Weiter sei das Aussehen der Toilettentür des blauen Häuschens momentan unerfreulich.

GR Rahn möchte wissen, wann die Rücknahme des Bebauungsplans Hochwiesen II erfolge.

Herr Schmid gibt zurück, dass man hier bezüglich des Naturschutzgebietes noch in Absprache mit dem Regierungspräsidium sei.

GR Rothweiler geht erneut auf den Artikel in der BNN ein, der sich auf die Umgehungsstraße B293 beziehe. Das Bild im Artikel sei fehlerhaft, da der Kreisverkehr falsch dargestellt werde. Es sei außerdem bedauerlich, dass immer nur negative Meinungen veröffentlicht werden. Dies ergebe ein falsches Bild.

BMin Bodner bestätigt, dass hier eine schlechte Berichterstattung durch die Zeitung erfolgt sei.

GR Rothweiler fordert die Verwaltung auf, die Redaktion über die Fehler im Artikel zu informieren.

BMin Bodner erläutert, dass diese Informationen bereits falsch vom Regierungspräsidium herausgegeben worden seien.

GRin Lühje-Lenhardt ist ebenfalls der Ansicht, dass sich nur Personen an die Presse wenden, die eine negative Ansicht zu den Planungen vertreten. Die Verwaltung solle die BNN über das fehlerhafte Bild informieren.



BMin Bodner erklärt, dass dieses Bild so bereits vom Regierungspräsidium herausgegeben worden sei.

GRin Lühje-Lenhard erwähnt die Einwendung des Planungsbüros Ibele & Partner bezüglich des Bebauungsplans „Schnellermühle“. Sie befürchte, dass die geplante Brücke deshalb nicht realisiert werden könne.

GR Hörter bringt vor, dass die Realisierung der Umgehungsstraße noch sehr lange dauern werde.

7. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Da keine Wortmeldungen vorliegen beendet **BMin Bodner** die Sitzung um 18:48 Uhr.

Vorsitz

Urkundspersonen

Schriftführung

Bürgermeisterin

Gemeinderat Vortisch

Maier

Gemeinderätin Schaier