



Gemeinde Pfinztal

## **Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am 06.02.2018**

Ort:	Selmnitzsaal am Europaplatz, Karlsruher Str. 84, 76327 Pfinztal
Beginn:	18:00 Uhr
Ende:	18:35 Uhr
Vorsitzende:	Nicola Bodner
Urkundspersonen:	Gemeinderätin Schneider Gemeinderat Hruschka
Schriftführerin:	Jasmin Vladislav, Bauen & Planen
Mitglieder der Verwaltung:	Fachbereichsleiter Knobloch, Bauen & Planen Peter Willi, Bauen & Planen
Zahl der anwesenden ordentlichen Mitglieder:	12 von 12
Nichtanwesende Mitglieder:	-
Weitere Teilnehmer:	Ortsvorsteher Oberle ca. 7 Zuhörer
Presse:	BNN-Berichterstatter Ehrler

Nach Eröffnung der Sitzung stellt die Vorsitzende fest, dass

1. am 29.01.2018 ordnungsgemäß zur Sitzung eingeladen wurde;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde am 01.02.2018 ortsüblich bekannt gegeben wurde;
3. das Gremium beschlussfähig ist, weil mindestens 6 Mitglieder anwesend sind.

Sie begrüßt die Mitglieder des Gremiums, ihre Mitarbeiter, die Zuhörer und den BNN-Berichterstatter und stellt die Frage, ob es Wünsche zur Tagesordnung gibt. Nachdem dies nicht der Fall ist, ruft sie den ersten Tagesordnungspunkt auf.



## 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. Wiederaufbau eines Zweifamilienhauses. **BV/031/2018**  
Flst.Nr. 265, Brückstr. 16, OT Berghausen
3. Bebauungsplan "Finkenstraße", OT Berghausen **BV/026/2018**
  - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
  - Beratung und Entscheidung als Empfehlung für den Gemeinderat
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Betreutes Wohnen Stammhaus Frommel", OT Söllingen **BV/030/2018**
  - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
  - Beratung und Entscheidung als Empfehlung 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** erklärt die Vorgehensweise und weist darauf hin, dass dieser Punkt als Tagesordnungspunkt 7 wiederholt wird.

Es meldet sich niemand zu Wort.

---

## 2. Bauanträge

---

### 2.1. Wiederaufbau eines Zweifamilienhauses. Flst.Nr. 265, Brückstr. 16, OT Berghausen

---

**Herr Willi** fasst nachfolgenden Sachverhalt mit eigenen Worten zusammen:

*Schon einmal, am 03. Mai 2016, beschäftigte sich das Gremium mit einer Bauanfrage zum Neubau (damals) eines Beherbergungsbetriebes mit 20 Gästezimmern (nach Abbruch der Bestandsgebäude) auf dem Grundstück Brückstraße 16 im OT Berghausen. Auf Grund der massiv geplanten Überbauung und der fehlenden Anzahl von Stellplätzen auf dem Baugrundstück wurde das gemeindliche Einvernehmen hierzu jedoch versagt. Das Antragsverfahren wurde dann auch von den Antragstellern zurückgezogen. Da aber von der Bauherrschaft weiterhin die Absicht besteht, den doch maroden Gebäudebestand abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen, wurde im Mai 2017 der Abbruch der baulichen Anlagen im Kenntnisgabeverfahren angezeigt. Dieser Abbruch fand bisher nicht statt. Augenscheinlich wurden die hintere Grenzmauer zum Nachbargrundstück Flst.Nr. 266 (Schloßgartenstr. 2) inzwischen entfernt und erste Renovierungsarbeiten am Hinterhaus vorgenommen. Aktuell liegt nunmehr der Antrag auf Wiederaufbau eines Zweifamilienhauses dem Gremium zur Beurteilung und Beschlussfassung vor. Laut Antrag soll aber nur das heutige Vorderhaus abgebrochen und als zweigeschossiges Gebäude neu aufgebaut werden. Der Neubau erstreckt sich über die gesamte Grundstücksbreite und lehnt sich so an die Grenzbebauung der Nachbargebäude an. Die geplante Trauf- und Firsthöhe des Neubaus orientiert sich am Bestand der anzubauenden Gebäude. Im Neubau sind wieder zwei Wohneinheiten vorgesehen. Im verbleibenden Hinterhaus befinden sich zwei weitere Wohneinheiten. Für die Gesamtanzahl von vier geplanten bzw. bestehenden Wohnungen auf dem Baugrundstück weisen die Antragsteller auch vier Stellplätze nach. Das Baugrundstück befindet sich bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich im OT Berghausen. Das Vorhaben fügt sich – aus der Sicht der Verwaltung – in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein. Die Verwaltung empfiehlt, dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.*

**GR Kunzmann** teilt mit, er sei beim ersten Bauantrag zu diesem Grundstück tatsächlich von einem Witz ausgegangen. Nun liege aber ein ernst zu nehmender Antrag vor. Das Bestreben seiner Fraktion sei eine Ausweisung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit. Er sei davon ausgegangen, dass drei Wohneinheiten entstehen, Herr Willi habe jetzt aber von nur zwei gesprochen. Die Stellplatzzahl entspreche der LBO, aber nicht den Wünschen der SPD-Fraktion. Dem Eigentümer möge von der Verwaltung mitgeteilt werden, dass er weitere Stellplätze herstellen soll, sofern er das Hinterhaus abbreche.

**Herr Willi** informiert darüber, dass im Hinterhaus derzeit Umbauten erfolgen. Es seien zwei Eingänge vorgesehen, weshalb er davon ausgehe, dass dort wieder zwei Wohneinheiten reinkommen werden. Diese seien schon früher dagewesen.



**GR Ringwald** sagt, seine Fraktion sehe es ähnlich wie die SPD. Er fragt, wie man das im Blick haben könnte und was geschehe, wenn doch ein Beherbergungsbetrieb daraus entstehen sollte. Die Anzahl der Stellplätze sei zu wenig. Seine Fraktion gehe mit den genannten 1,5 Stellplätzen je Wohnung mit. Die Einfahrt sei nur 3 m breit. Ein Stellplatz sei direkt am Haus geplant, dessen Anfahrbarkeit fraglich sei. Eventuell komme wieder ein Tor hin. Die CDU-Fraktion sehe das Vorhaben grenzwertig.

**Herr Willi** weist darauf hin, dass auch beim Nachbarhaus immer wieder das Tor zu sei. Man könne darauf hinweisen, dass das Tor offenbleiben muss, damit die Autos zufahren können. Ein Tor könne aber nicht verhindert werden. Laut Bauantrag handle es sich um Wohnungen und von diesen müsse man jetzt auch ausgehen.

**BMin Bodner** fasst zusammen, dass sich das Gremium 1,5 Stellplätze je Wohneinheit wünsche und die Verwaltung den Antragsteller darauf hinweisen solle, weitere Stellplätze herzustellen, sollten Veränderungen am alten Baubestand erfolgen.

**GRin Schaier** sagt, das Grundstück befinde sich in Stadtbahnnähe. Sie fragt, wieviel hier bezüglich der Stellplätze angerechnet werden könne.

**Herr Willi** weist darauf hin, dass nur im gewerblichen Bereich eine Anrechnung erfolgen könne.

**GR Kunzmann** nimmt zur Kenntnis, dass man hinsichtlich der Stellplätze nichts machen könne, solange der Antragsteller keine weiteren Gebäude abreiße. Er fragt, ob es für die Veränderungen am Bestand eine Baugenehmigung gäbe.

**Herr Willi** erklärt, dass die Umbauten verfahrensfrei seien. Diese würden sich innerhalb der Kubatur bewegen.

**BMin Bodner** bittet um zustimmende Handzeichen zum Beschlussvorschlag.

**Abstimmung:**            **7 Ja-Stimmen, 5 Enthaltungen, somit mehrheitlich zugestimmt.**

---

**3.            Bebauungsplan "Finkenstraße", OT Berghausen**  
**- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**  
**- Beratung und Entscheidung als Empfehlung für den Gemeinderat**

---

**Herr Knobloch** sagt, das Gremium kenne den Bebauungsplan nun schon seit ewigen Zeiten, welcher seither nur marginal verändert wurde. Kurzzeitig habe man ein anderes Verfahren gewählt. Es wurden verschiedene Gutachten eingeholt und die Gemeinde habe bislang einen erklecklichen Betrag an Schadenersatzzahlungen an die Grundstückseigentümer leisten müssen. Nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans wolle man die Straße wieder öffnen.

**GR Kunzmann** teilt mit, die Baurechtsbehörde habe die Synopse anerkannt, das Gremium könne diese nur noch zur Kenntnis nehmen. Die SPD-Fraktion werde zustimmen. Eine spätere Straßenöffnung werde zur Kenntnis genommen.

**GR Dr. Rahn** äußert, es handle sich grundsätzlich um ein sinnvolles Vorhaben, dennoch werde er sich enthalten, da er den § 13b BauGB ablehne. Er weist darauf hin, dass der Verweis in Ziffer 5 der örtlichen Bauvorschriften falsch sei. Dieser müsse richtigerweise „Ziffer 8“



---

heißen. Er möchte, dass Ziffer 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt wird, dass Schotterflächen nicht zulässig sind.

**Herr Knobloch** sieht bezüglich der Schotterflächen kein Problem. Man werde die gleiche Formulierung wählen wie beim Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld“.

**GR Ringwald** signalisiert für seine Fraktion Zustimmung zum Beschlussvorschlag.

**GR Gutgesell** sagt, die unsägliche Straßensperrung solle so schnell wie möglich aufgehoben werden.

**Herr Knobloch** weist darauf hin, dass die Anwohner momentan Baustellenverkehr hätten.

**BMin Bodner** fragt, wer den Beschlussvorschlag der Verwaltung als Empfehlung für den Gemeinderat mitträgt.

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

---

**4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Betreutes Wohnen Stammhaus Frommel", OT Söllingen**  
**- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**  
**- Beratung und Entscheidung als Empfehlung für den Gemeinderat**

---

**Herr Knobloch** teilt mit, ein wesentliches Thema in diesem Verfahren sei die Verlärmung gewesen. Das Anführen der „Pfinztaler Rechtstage“ in der Stellungnahme des Immissions-schutzes habe zu einem heftigen Gespräch im Landratsamt geführt, da die darin genannten Punkte teilweise übertrieben waren und nichts mit dem Bebauungsplan zu tun hatten. Dennoch wurden diese durch ein zusätzliches Gutachten entkräftet. So wurde die Verlärmung vom Schwimmbad und der Räuchle-Halle sauber abgearbeitet. Ein weiteres Thema sei die Ein- und Ausfahrt in das Grundstück gewesen und so habe man dem Vorhabenträger die Installation einer Ampelanlage aufgetragen. Dies wäre aber auch ein zulässiger Konflikttransfer auf das Baugenehmigungsverfahren gewesen. Nach all dem könne die Verwaltung nun den Satzungsbeschluss empfehlen.

**GR Kunzmann** äußert, auch er habe sich gewundert, dass in der Stellungnahme Events herangezogen werden, die alle paar Jahr stattfinden, wohingegen beim Thema „Bockstalstraße“ eine gegenteilige Haltung vom Landratsamt praktiziert werde. Die SPD-Fraktion folge mehrheitlich der Abwägungsempfehlung. Bei der Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme des Seniorenbeirats müsse jedoch gesagt werden, dass die Verwaltung es nicht zu rügen habe, wenn die Stellungnahme zu spät eintreffe. Stattdessen müsse man sich vielmehr dafür bedanken, dass sich ehrenamtlich tätige Leute, mit einer umfassenden Stellungnahme am Verfahren beteiligt haben. Gut heiße man, dass die Stellungnahme nicht gänzlich außer Acht geblieben sei, auch wenn diese zu spät eintraf. Seine Fraktion beantrage aus Stilgründen die Streichung des letzten Absatzes der Abwägungsempfehlung der Verwaltung zum Seniorenbeirat.

**Herr Knobloch** sagt zu, dass der entsprechende Absatz gestrichen wird.

**GR Hörter** teilt mit, man habe lange mit dem Bebauungsplan gerungen und nun würden die



---

Interessenten schon warten. Seine Fraktion werde zustimmen.

**GRin Klingmüller** kündigt an, dass die Grünen-Fraktion nicht zustimmen werde. Zwar werde die Notwendigkeit einer solchen Einrichtung gesehen, jedoch finde dadurch eine zu dichte Bebauung in der Ortslage statt.

**GR Dr. Rahn** äußert, er könne sich seiner Vorrednerin anschließen. Zwar könne er den Ausführungen von Herrn Knobloch bezüglich der Verlärmung folgen, jedoch halte er das Vorhaben für zu groß und massiv. Es finde eine zu große Versiegelung statt. Was die Ein- und Ausfahrt betreffe, gehe er davon aus, dass diejenigen das Problem werden, die gar nicht erst in das Grundstück einfahren werden, sondern draußen stehen bleiben. Er werde den Beschlussvorschlag ablehnen.

**BMin** bittet um zustimmende Handzeichen zum Beschlussvorschlag.

**Abstimmung:**            **8 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung**

---

## **5.            Mitteilungen der Bürgermeisterin**

**BMin Bodner** informiert darüber, dass die Verwaltung hoffe, dass diese Woche im Gebiet Heilbrunn-Engelfeld mit den Arbeiten begonnen werden kann. Es finde zuvor noch ein Gespräch mit dem Landesdenkmalamt statt. Sollte mit dem Abschieben begonnen werden, sei dies also in Ordnung.

---

## **6.            Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium**

**GR Kunzmann** berichtet, er habe die Beteiligung zum Bauvorhaben Durlacher Weg 25 gesehen. Die Nachbarn Hipp/Albert sagen, dass eine GRZ von 0,5 für das Sockelgeschoss und eine GRZ von 0,4 für das darüber liegende Geschoss nicht eingehalten werden. Es würden auch sonstige Diskrepanzen vorliegen. Er fragt, ob das Gremium diesbezüglich noch beteiligt werde.

**Herr Willi** antwortet, nach seiner Prüfung stimme das Vorhaben mit dem Bebauungsplan überein. Im Zuge der Nachbaranhörung habe der Anwalt von Hipp/Albert die Pläne geprüft. Das Bauvorhaben liege dem Landratsamt vor. Ebenso die Einwendungen. Die darin angesprochenen Abweichungen könne er in den Plänen nicht finden. Auch sei der Lageplan in Ordnung. Er selbst habe jahrelang Lagepläne erstellt.

**Herr Knobloch** erklärt, dass das Landratsamt entscheiden werde, ob das Vorhaben bebauungsplankonform sei. Wenn nicht, komme der Antrag an die Gemeinde zurück.

**GR Kunzmann** stellt klar, dass seine Fraktion zu einer weiteren Befreiung nicht bereit sei.

**Herr Knobloch** sagt, man müsse nicht allem folgen, was ein Anwalt schreibe.



---

**7. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner**

---

Da hier keine Wortmeldungen vorliegen, beendet BMin Bodner die Sitzung.

Die Vorsitzende

Die Urkundspersonen

Die Schriftführerin

---

Nicola Bodner  
Bürgermeisterin

---

Gemeinderätin Schneider

---

Jasmin Vladislav

---

Gemeinderat Hruschka