



Gemeinde Pfinztal

Bau- und Wirtschaftsausschuss

Öffentliche Sitzung am 16.01.2018

Niederschrift Nr. 1/2018

Ort:	Selmnitzsaal am Europaplatz, Karlsruher Str. 84, 76327 Pfinztal
Beginn:	18:00 Uhr
Ende:	19:07 Uhr
Vorsitzende:	Bürgermeisterin Nicola Bodner
Urkundspersonen:	Gemeinderat Kunzmann Gemeinderätin Schaier
Schriftführerin:	Frau Vladislav
Mitglieder der Verwaltung:	Ortsbaumeister Knobloch Herr Willi, Bauamt
Zahl der anwesenden ordentlichen Mitglieder: 12 von 12 (ab TOP 2.2)	
Entschuldigte Mitglieder:	Gemeinderat Vogt (vertr. durch GRin Elsenbusch-Costerousse)
Weitere Teilnehmer:	OV Oberle, BNN-Berichterstatter Emil Ehrler, ca. 7 Zuhörer

Nach Eröffnung der Sitzung stellt die Vorsitzende fest, dass

1. am 08.01.2018 ordnungsgemäß zur Sitzung eingeladen wurde;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde am 11.01.2018 ortsüblich bekannt gegeben wurde;
3. das Gremium beschlussfähig ist, weil mindestens 6 Mitglieder anwesend sind.

TAGESORDNUNG

1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner
2. Bauanträge
 - 2.1 Neubau eines Maschinenunterstandes, Flst.Nr. 1897, Gewann Hummelberg, Ortsteil Berghausen
 - 2.2 Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes um einen Gastank, Umbau des Personenaufzugs, Flst.Nr. 1772/2, August-Rosswag Straße 1, Ortsteil Kleinsteinbach
 - 2.3 Neubau eines Einfamilienhauses, Flst.Nr. 66/1, Kurze Steige 8/2, Ortsteil Kleinsteinbach
 - 2.4 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Flst.Nr. 241/1, Frühlingstraße 31, Ortsteil Wöschbach
 - 2.5 Abbruch einer Garage, Neubau bzw. Anbau eines Einfamilienhauses an ein Bestandsgebäude und Neubau von Gauben am Bestandsgebäude, Flst.Nr. 6059/2, Breitenfeldstraße 2, Ortsteil Berghausen
3. Bauanfragen
 - 3.1 Neubau von Doppelhäusern, Flst.Nr. 54/1, Karlsruher Straße 47, Ortsteil Berghausen
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen am Kaltenberg“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Ortsteil Berghausen
 - Billigung des Entwurfs und Offenlagebeschluss
 - Beratung und Empfehlung an den Gemeinderat
5. Mitteilungen der Bürgermeisterin
6. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
7. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

BMin Bodner heißt die Mitglieder des Gremiums, den zukünftigen Ortsvorsteher von Wöschbach, den BNN-Berichterstatler, die Zuhörer und die Mitarbeiter der Verwaltung willkommen. Entschuldigt ist Gemeinderat Vogt, der von Gemeinderätin Elsenbusch-Costerousse vertreten werden soll. Diese ist jedoch zu Beginn der Sitzung noch nicht anwesend. Das Gremium ist dennoch beschlussfähig. Die Vorsitzende möchte wissen, ob es Wortmeldungen zur Tagesordnung gibt. Dies trifft nicht zu.

1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Es gibt keine Wortmeldungen.

2. Bauanträge

2.1. Neubau eines Maschinenunterstandes, Flst.Nr. 1897, Gewann Hummelberg, Ortsteil Berghausen

Herr Willi fasst nachfolgenden Sachverhalt mit eigenen Worten zusammen:

Für den landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb des Antragstellers mit seinen 97 Hektar Acker- und Grünlandfläche sei es nach der beigefügten Betriebsbeschreibung noch erforderlich, eine weiteres (letztes) Gebäude auf dem Betriebsareal am Hummelberg zum Unterstellen von Spezialmaschinen für den Gemüse- und Kartoffelanbau zu errichten. Die Maschinenhalle soll eine Grundfläche mit den Außenmaßen 8,00 m x 12,50 m erhalten. Das Gebäude soll eingeschossig mit Pultdach und den Höhen von 4,09 m und 5,38 m ausgeführt werden. Für die Errichtung der Maschinenhalle ist eine Holzkonstruktion mit Holz-Fachwerkwänden und einem Blechdach vorgesehen. Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und wird bauplanungsrechtlich nach den gesetzlichen Vorgaben des § 35 Baugesetzbuch beurteilt. Bei dem Betrieb des Antragstellers handelt es sich im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB um ein privilegiertes Unternehmen der Landwirtschaft. Die Erschließung des Betriebsgrundstückes ist schon bisher als gesichert anzusehen. Die überbaute Fläche beträgt, ohne den geplanten Neubau, ca. 1100 m². Für den neuen Maschinenunterstand kämen nochmals 100 m² hinzu. Die zusammengefasste Baufläche entspricht bei einer Betriebsgröße von 970.000 m² einem Anteil von 0,12 %. Die Verwaltung sieht das Vorhaben als genehmigungsfähig an. Weiteres hat das Landwirtschaftsamt im Landratsamt Karlsruhe zu prüfen. Dem Gremium wird empfohlen, dem Antrag auf Errichtung eines Maschinenunterstandes das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

GR Kunzmann teilt mit, die SPD-Fraktion begrüße die Art des Betriebes. Bauten im Außenbereich würden aber dennoch grundsätzlich recht kritisch gesehen. Der Betrieb habe aber fast Ortsrandlage und sei nahe am ICT, deshalb wolle man zustimmen. Irgendwann sollte aber auch bei einem solchen Betrieb die bauliche Entwicklung im Außenbereich abgeschlossen sein. An dieser Stelle wolle er darauf aufmerksam machen, dass man sich auf die Stupfericher Betriebe konzentrieren solle, welche die Felder rund um Kleinsteinbach für ihre Monokultur gepachtet haben und Chemie auf die Felder ausbringen. Wenn die Chance bestehe hier zu intervenieren, dann sollte man etwas tun.

GR Hörter signalisiert für die CDU-Fraktion Zustimmung zum Beschlussvorschlag.

BMin Bodner liest den Beschlussvorschlag vor und bittet um zustimmende Handzeichen.

Abstimmung: **11 Ja-Stimmen, somit einstimmig zugestimmt.**

2.2 Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes um einen Gastank, Umbau des Personenaufzugs, Flst.Nr. 1772/2, August-Rosswag Straße 1, Ortsteil Kleinsteinbach

Herr Willi fasst nachfolgenden Sachverhalt mit eigenen Worten zusammen:

Für eine weitere Neu- und Umbaumaßnahme auf dem Betriebsgelände der Fa. Edelstahl Rosswag in Kleinsteinbach wurde das vorliegende Baugesuch bei der Verwaltung eingereicht. Hierbei handelt es sich um die Errichtung einer eingehausten Kältetank-Anlage mit einem Durchmesser von 2,20 m und einer Höhe von 9,92 m (befüllt mit dem Edelgas Argon) sowie zwei Verdampfern mit einer Höhe von 5,70 m, als Anbau an die bestehende Dreherei. Des Weiteren soll in räumlicher Nähe zum Gastank ein – noch nicht eingebauter – Personenaufzug (Baugenehmigung vom 11.01.2017) neben dem Eingangsgebäude der Dreherei zur Vorderseite des Gebäudes verschoben und eine zusätzliche Treppenanlage eingebaut werden. Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Edelstahl Rosswag“ vom 22.05.2014 (Rechtskraft). Wegen bereits vollzogener bzw. (auch) mehrerer noch vorgesehener baulichen Veränderungen auf dem Betriebsgelände, welche durch den vorhandenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich nicht abgedeckt sind, wird derzeit von der Verwaltung eine Überarbeitung mit einer Neuordnung des Plangebiets durchgeführt. Die geplante Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes um einen Gastank und die geplanten Umbauten im Innern des Bestandsgebäudes passen sich in Höhe und Lage der vorhandenen Bebauung an. Dem Vorhaben könnte somit – im Vorgriff zur Änderung des bestehenden B-Planes – zugestimmt werden.

GRin Schaier teilt mit, die CDU werde zustimmen. Alle Abweichungen würden ja in der Bebauungsplanänderung noch dokumentiert werden.

GR Kunzmann sagt, es habe zwischenzeitlich schon viele Änderungen gegeben. Seine Fraktion könnte auch diesem Bauvorhaben zustimmen, wolle dies aber nicht ohne Vorgabe zweier Anträge tun. Seine Fraktion wolle eine zweite Zufahrt zu diesem Firmengelände. Seit 2015 habe sich diesbezüglich rein gar nichts mehr getan. Es sei auch nichts im Haushalt eingestellt. Das Landratsamt vertrete die Meinung, dass die vorhandene Zufahrt ausreiche und die Erschließung damit gesichert sei. Dadurch werde gleichzeitig jeglicher Eingriff in den Naturraum zur Schaffung einer zweiten Zufahrt unterbunden. Es müssten hier aber auch Menschen geschützt werden und dieser Schutz gehe dem Schutz der Landschaft vor. Die Firma prosperiere, was gutgeheißen werde. Arbeitsplätze werden vor Ort gesichert und geschaffen. Die Entwicklung müsse weitergehen. Damit komme aber auch steigender Verkehr einher. Diesen könne man hauptsächlich der oberen Ochsenstraße nicht zumuten. Ein ähnlicher Zustand habe man bei der ICT-Zufahrt in Berghausen gehabt und hier wurde viel Geld für die Schaffung einer Lösung investiert, obwohl das ICT keine Gewerbesteuer zahle. Er frage sich, was geschehe, wenn die einzige Zufahrt zusammenbrechen sollte. Die SPD-Fraktion stelle folgende zwei Anträge:

1. Im Vorgriff auf die Haushalts-Sitzung wird für das Haushaltsjahr 2020 das Eingehen einer Verpflichtungsermächtigung als Anschubfinanzierung für die Schaffung einer Anbindung gefordert. Der hierfür in etwa benötigte Betrag möge von der Verwaltung noch beziffert werden.
2. Aufgrund der schluchtenähnlichen Wirkung der Bockstalstraße wird eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h - und zwar rund um die Uhr - gefordert. Gleichzeitig wird die Installation einer dauerhaften Geschwindigkeitskontrolle mit „Smilie“ gefordert.

Herr Knobloch informiert darüber, dass er gerade heute wegen der 30 km/h-Begrenzung einen Termin mit Herrn Dr. Gericke gehabt habe. Die Zählung werde in den nächsten 8 bis 14 Tagen erfolgen. Ein Problem sei die Baustelle in Stupferich und auch der Verlagerungsverkehr aus der eigenen Baustelle in der Pforzheimer Straße habe sich vermutlich noch nicht ganz eingespielt. Dr. Gericke sei aber der Meinung, dass er dies rechnerisch hinbekommen könne. Die Umfahrung bei der Firma Rosswag verlaufe jetzt anders. Das Landratsamt habe gesagt, sie trage eine vorzeitige Baugenehmigung mit, weil der Baukubus des angrenzenden Gebäudes auf ein Drittel reduziert wurde. Voraussetzung sei aber, dass der VuE-Plan entsprechend

geändert werde. Diese Änderung hapere noch an dem erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich, da es keine Flächen mehr gäbe. Nun sei das Landratsamt das erste Mal damit einverstanden, dass dies in Geld ausgeglichen werden könne. Es gehe hier um einen sechststelligen Betrag, und zwar nicht an der unteren Grenze. Wenn dieses Thema geregelt sei, könne der VuE-Plan fortgeschrieben werden. Anschließend soll dann eine Änderung in einen allgemeinen Bebauungsplan erfolgen, der baulich mehr zulasse. Wenn mehr zulässig sei, dann müsse auch wieder die verkehrliche Anbindung aufs Trapez gebracht werden. Im Dezember 1997 habe die Fa. PDV eine Variantenuntersuchung gemacht. Damals war u.a. eine Tunnel- und Einschnittslösung untersucht worden. Er präferiere aber lieber eine Erschließung vom „Stupfericher Eck“ her. In diesem Zuge könnte eventuell auch das Gebiet „Steinäcker“ mit entwickelt werden. Es mache nicht viel Sinn Haushaltsposten als Verpflichtungsermächtigung im Jahr 2020 vorzusehen. Die Verwaltung gehe von grob 5 Mio. Euro Baukosten aus. Zu prüfen wäre, ob GVFG-Mittel möglich sind. Könnte dies bejaht werden, wären es dann noch 50% der Kosten. Auch sollte mit der Firma besprochen werden, ob diese sich nicht auch mit einem adäquaten Betrag beteiligen würde.

GR Kunzmann kündigt an, dass die SPD in der Haushaltsberatung darauf drängen werde, dass ein Betrag genannt wird.

GR Dr. Rahn signalisiert Zustimmung zur konkreten Maßnahme. Er fragt, wann es mit der „größeren Maßnahme“ weitergehe.

Herr Knobloch erklärt, dass es um einen größeren Betrag für den naturschutzrechtlichen Ausgleich gehe. Außerdem müsse von der Firma auch noch ein großer Betrag für den bereits erfolgten Erdaushub gezahlt werden, der auf die Deponie Burghof gebracht wurde. Zunächst wolle er aber gegenüber dem Landratsamt sein Wort erfüllen und den Bebauungsplan ändern.

Gemeinderätin Elsenbusch-Costerousse betritt um 18.19 Uhr den Sitzungssaal. Das Gremium ist somit vollständig.

BMin Bodner liest nachfolgenden Beschlussvorschlag vor und bittet um zustimmende Handzeichen:

„Der geplanten Maßnahme wird zugestimmt. Die Änderung wird in den künftigen B-Plan übernommen.“

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

2.3 Neubau eines Einfamilienhauses, Flst.Nr. 66/1, Kurze Steige 8/2, Ortsteil Kleinsteinbach

Herr Willi liest nachfolgenden Sachverhalt vor:

Nach positiver Bescheidung einer Bauanfrage durch das Landratsamt Karlsruhe zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Baugrundstück an der Straße „Kurze Steige“ in Kleinsteinbach, welcher der Bau- und Wirtschaftsausschuss in seiner Sitzung am 10.10.2017 einstimmig mit der Auflage auf Verzicht der Grenzgarage zugestimmt hat, liegt nunmehr der Bauantrag hierzu vor. Bei den vorliegenden Planvorlagen handelt es sich nach wie vor um ein Einfamilienhaus, dessen Ausmaße sich geringfügig in Breite und Länge geändert haben. Der Neubau wurde mehr dem Grenzverlauf des Baugrundstückes angepasst, so dass ein konischer Grundriss entsteht. Zudem wurde der Neubau ca. 50 cm tiefer ins Erdreich „hinein“ geplant, um so die erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen einzuhalten. Das geplante Gebäude zeigt zwei Vollgeschosse und erhält ein Untergeschoss, welches nur talseitig in Erscheinung tritt. Als Dachform ist ein leicht geneigtes Satteldach mit ca. 18 Grad Neigung geplant. Die Firsthöhe des Neubaus liegt gut 2,0 m tiefer als die obersten Dachabschlüsse der beiden Wohngebäude beidseits des Baugrundstücks. Auf die Errichtung einer Garage wurde völlig verzichtet. Der Stellplatznachweis für zwei Fahrzeuge wird durch eine mit

Stützmauern umgrenzte Stellplatzfläche erreicht. Aus Sicht der Verwaltung hält das Bauvorhaben die bauplanungsrechtlichen Bestimmungen, wie das Einfügen in die nähere Umgebungsbebauung, aber auch die bauordnungsrechtlichen und nachbarschützenden Bestimmungen der Abstandsflächen ein. Dem Gremium wird empfohlen, dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

GRin Schaier sagt, obwohl die Situation sehr beengt sei, habe man bei der Behandlung der Bauvoranfrage gesagt, dass man zustimmen werde, wenn auf die Garage verzichtet wird. Dies sei erfolgt, zudem wurde das Gebäude noch um 50 cm nach unten gedrückt. Die CDU-Fraktion werde zustimmen. Die Nachbarn rechts und links seien über das Bauvorhaben unglücklich, da es zu einer Verschattung ihrer Grundstücke führe.

GR Kunzmann teilt mit, seine Fraktion sei froh, dass für die letzte Interessentin die Möglichkeit geschaffen werde, hier zu bauen. Diese habe alles dafür getan, den Bau der anderen Häuser zu ermöglichen, und das sogar zu Lasten ihres eigenen Grundstücks. Das geplante Wohnhaus sei klein, aber durchaus auskömmlich. Die SPD begrüße das Vorhaben und werde zustimmen.

BMin Bodner liest nachfolgenden Beschlussvorschlag vor und bittet um zustimmende Handzeichen:

„Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.“

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

2.4 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Flst.Nr. 241/1, Frühlingstraße 31, Ortsteil Wöschbach

Herr Willi trägt nachfolgenden Sachverhalt vor:

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Innere Steinäcker“ (2010) in Wöschbach wurde eine bisherige private Grünfläche, welche im Eigentum der gegenüberliegenden Gärtnerei stand, auf Wunsch des Ortschaftsrats Wöschbach erworben und auf einem Teil dieser Freifläche ein Parkplatz für den Friedhof Wöschbach angelegt. Bedingung für die Überlassung der benötigten Fläche an die Gemeinde war die Schaffung eines Baufensters auf dem Restgrundstück im Anschluss an das Anwesen „Frühlingstr. 29“. Für diese Baufläche liegt nunmehr ein Baugesuch vor. Der geplante Neubau zeigt eine Grenzgarage im Anbau an die bestehende Garage des Nachbarn „Frühlingstraße 29“. Danach folgt ein eingeschossiges Wohnhaus mit Keller- und Dachgeschoss. Die geplante Dachneigung sowie die Kniestockhöhe wurde vom Nachbarhaus „Frühlingstraße 29“ übernommen. Der Neubau, mit seiner Höhe von 6,49 m ab der Erdgeschosebene, weist somit die gleichen Höhenmaße wie das Nachbarhaus auf. Die Baugrenzen sind eingehalten. Eine geringe Überschreitung mit einem untergeordneten Bauteil im Eingangsbereich ist zulässig. Für die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind die „Anbauvorschriften“ aus dem Jahre 1967 (noch) maßgeblich. Von diesen Anbauvorschriften weicht die Neubauplanung in zwei Punkten ab. So wäre ein Kniestock nicht zulässig und auch der Einbau von Dachgauben wäre untersagt. Im Baugebiet selbst, wurden jedoch schon mehrfach Dachgauben (Frühlingstr. 1, 7, 14, 16 u. 29) genehmigt und erstellt. Ein Gleiches lässt sich auch bei den Kniestockhöhen (Frühlingstr. 5, 23, u. 29) finden. Das Bauvorhaben entspricht somit dem heutigen Planungswillen über dieses Baugebiet und sollte als solches auch die Zustimmung erhalten. Dem Gremium wird empfohlen, dem Neubauvorhaben unter der Befreiung vom Verbot von Dachgauben und der Zulassung der beantragten Kniestockhöhe zuzustimmen.

GR Gutgesell teilt mit, die CDU halte die Planung für sehr gelungen. Die Abweichungen vom Bebauungsplan seien unwesentlich. Damit könne man gut leben. Die CDU-Fraktion werde zustimmen.

GRin Eisenbusch-Costerousse weist darauf hin, dass wenn man heute den Bebauungsplan neu aufstellen würde, dieser ganz anders aussehen würde. Den kleinen Änderungen wolle man gerne zustimmen, zumal die Gemeinde damals die Parkplätze gebraucht habe. Das Gebäude passe sehr gut in die bestehende Bebauung. Die SPD-Fraktion werde zustimmen.

BMin Bodner liest nachfolgenden Beschlussvorschlag vor und bittet um zustimmende Handzeichen:

„Dem Bauvorhaben wird unter Befreiung vom Verbot von Dachgauben und der Ausführung eines Kniestocks zugestimmt.“

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

2.5 Abbruch einer Garage, Neubau bzw. Anbau eines Einfamilienhauses an ein Bestandsgebäude und Neubau von Gauben am Bestandsgebäude, Flst.Nr. 6059/2, Breitenfeldstraße 2, Ortsteil Berghausen

Herr Willi trägt nachfolgenden Sachverhalt vor:

Nach dem Abbruch eines Garagengebäudes mit Nebenräumen auf dem Anwesen „Breitenfeldstr. 2“ soll erneut an die Grenze zum Nachbargrundstück „Breitenfeldstr. 4“ ein Neubau als Einfamilienwohnhaus mit einem Anbau an das Bestandsgebäude entstehen. Zudem ist beabsichtigt, die Nutzflächen im Dachgeschoss des Bestandsgebäudes durch den Einbau neuer bzw. geänderter Dachgauben zu verbessern. Der eigentliche Neubau zeigt wiederum im ebenen Geschoss zur Straße eine Doppelgarage. Ein weiterer Stellplatz (überdacht) entsteht im Innenhof. Der Grundriss des Neubaus entspricht im Erdgeschoss dem bisherigen (abzubrechenden) Garagengebäude. Im Ober- und Dachgeschoss des Neubaus wird hingegen ein Grenzabstand von 2,50 m zum Nachbargrundstück „Wöschbacher Str. 10“ eingehalten. Dies ermöglicht den Einbau von Fenstern an dieser rückwärtigen Gebäudeseite, was eine ausreichende Belichtung- und Belüftung der Wohnräume gewährleistet. Des Weiteren ist der Anbau an das Bestandsgebäude im OG und DG geplant. Die Gebäudehöhe passt sich dem OK First des Bestandsgebäudes an. Die Dachform entspricht einem Mansarddach mit einem dahinter befindlichen Flachdach. Es entsteht eine Gebäudehöhe von 8,90 m zum obersten Abschluss. 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. Wegen der geplanten Grenzbebauung zum Nachbaranwesen „Breitenfeldstr. 4“ hat nach Aussage des Planers die dortige Eigentümerin der notwendigen Übernahme einer Abstandsbaulast bereits zugestimmt. Die Verwaltung empfiehlt, dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

GRin Schneider sagt, die Breitenfeldstraße sei ziemlich eng bebaut. An der Dichte der Bebauung werde sich durch das Bauvorhaben nichts ändern. Es werde sich nur die Straßenansicht ändern und zwar nicht zum Schlechten. Gegenüber finde man bereits eine Wandfront vor. Die Anzahl der Stellplätze von drei Stück sei nach den Wünschen der SPD-Fraktion zu wenig.

Herr Willi stellt klar, dass hier für zwei Wohneinheiten drei Stellplätze vorgesehen sind.

GRin Schneider sagt, der Parkdruck sei dort sehr hoch, auch weil dort die Stadtbahnhaltestelle sei. Für das Parkraumkonzept sei dies eine Stelle, die zu überdenken ist. Anwohner würden oft schlecht Parkplätze finden. Vielleicht könne man den durch die Pendler bestehenden Parkdruck dadurch schnell lösen, indem Parkplätze vom Aldi in Anspruch genommen werden, beispielsweise auf Miet-/Pachtbasis. Dies dürfe natürlich nicht unbedingt auf Kosten der Gemeinde erfolgen.

GR Ringwald teilt mit, die CDU finde das Vorhaben gut, weil es gegenüber bereits einen solchen Riegel gäbe. Diesen habe auch schon Gemeinderätin Schneider angesprochen. Das

Vorhaben füge sich sehr gut ein. Der Parkdruck sei schon immer vorhanden gewesen, spätestens seit es die Bäckerei Gröger dort gibt. Eine Mitbenutzung der Aldi-Parkplätze sehe er kritisch. Diese seien momentan bereits gut belegt. Wenn jetzt noch das Gebäude mit dem Rossmann hinzukomme, werde eine Mitbenutzung der Parkplätze nicht mehr denkbar sein.

GRin Klingmüller ist auch der Meinung, dass sich das Vorhaben einfügt. Dieses werde die Ecke sicherlich aufwerten. Drei Stellplätze seien nachgewiesen. Die Problematik mit dem Parkdruck sehe sie nicht so. Es dürfe nicht vergessen werden, dass der Parkdruck ja von den Pendlern stamme.

BMin Bodner liest nachfolgenden Beschlussvorschlag vor und bittet um zustimmende Handzeichen:

„Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.“

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

3. Bauanfragen

3.1 Neubau von Doppelhäusern, Flst.Nr. 54/1, Karlsruher Straße 47, Ortsteil Berghausen

Herr Willi fasst nachfolgend abgedruckten Sachverhalt mit eigenen Worten zusammen und ergänzt, dass bei einem anderen Bauvorhaben in der Georgstraße das Landratsamt eine Bautiefe von 74 m für in Ordnung hielt. Es würde diese Bautiefe wohl auch im vorliegenden Fall mittragen. Am 8. Januar sei dem Antrag auf Zurückstellung vom Landratsamt zugestimmt worden, was auch dem Antragsteller mitgeteilt wurde. Diesem wurde darüber hinaus die Möglichkeit gegeben, seine Bauvoranfrage zurückzuziehen.

Der Bauverwaltung wurde erneut ein Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung von zwei Doppelwohnhäusern mit Carports und Stellplätzen auf dem Grundstück Flst.Nr. 54/1 (zwischen dem Anwesen Karlsruher Str. 47 und der Pfinz) im OT Berghausen vorlegt. Die Antragstellerin möchte auf vier Einzelfragen - der Vorlage beigelegt - geklärt wissen, ob das besagte Grundstück mit 2 Doppelhäusern bebaubar ist. Die angedachte Planung geht von einer Bautiefe - von der Karlsruher Straße ausgehend - von 74 m aus. Diese leitet die Antragstellerin aus der Bebauungstiefe der benachbarten Umgebungsbebauung des Martinshauses sowie einem 2014 auf dem Anwesen Karlsruher Str. 27 erstellten Mehrfamilienwohnhauses ab. Zudem wird ein Grenzabstand von 20 m, gemessen vom parallel der Pfinz verlaufenden Gehweg, von einer geplanten Bebauung frei gehalten. Die Wohngebäude sollen zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss mit Pultdach erhalten. Jedem Gebäude ist ein Carport mit vorgesetztem Stellplatz zugeordnet. Die Erschließung erfolgt über das Anwesen Flst.Nr. 54, Karlsruher Str. 47. Bauplanungsrechtlich besteht für das angedachte Baugrundstück der am 23.02.2016 gefasste und am 03.03.2016 im Mitteilungsblatt der Gemeinde veröffentlichte Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel „Westliche Karlsruher Straße, Bereich 1“. Eine Veränderungssperre liegt noch nicht vor. Auf Rückfrage bei der Baurechtsbehörde wurde von dort signalisiert, dass bezüglich der geplanten Bautiefe keine Bedenken bestehen. Die Verwaltung hat bereits davor einen Antrag auf Rückstellung der Entscheidung der Bauanfrage nach § 15 BauGB beim Landratsamt Karlsruhe, Baurechtsamt, gestellt. Der Antrag wurde damit begründet, dass es zu befürchten sei, dass die geplante Realisierung der 2 Doppelhäuser den angedachten Planungsinhalten zuwider läuft bzw. das bisher erarbeitete Konzept zunichtemacht. Die Rückstellung des Antrages ist auf max. 12 Monate begrenzt. Es wird davon ausgegangen, dass dem Antrag der Gemeinde vom Landratsamt stattgegeben wird.

GRin Schneider möchte wissen, bis wann die Veränderungssperre beschlossen sein muss, nachdem die Planung stehe.

Herr Knobloch erklärt, eine Zurückstellung um ein Jahr sei ein Geschäft der laufenden Verwaltung. Hierzu müsse kein Gremium involviert werden, außer der Antragsteller würde klagen. Man könne die Veränderungssperre beschließen, die Zeit der Zurückstellung würde aber angerechnet werden. Momentan bestehe keine Veranlassung eine Veränderungssperre zu beschließen. Die Verwaltung geht davon aus, dass ihr ein Jahr für die Planung reichen werde. Man wolle voraussichtlich im Februar oder März damit ins Gremium gehen. *Er zeigt einen entsprechenden Vorentwurf des Plans.* Auch liege zwischenzeitlich die Bestandserfassung hinsichtlich Artenschutz vor. Der Gemeinderat könne dann entscheiden, ob es ihm wert ist, hier einen Bebauungsplan aufzustellen. Momentan würde das Vorhaben des Antragstellers nicht reinpassen.

GRin Schneider sagt, diese Vorgehensweise sei neu und habe sie ein wenig überrascht.

GR Kunzmann fragt, ob es in den Vorüberlegungen Sinn mache, das halbverfallene Haus an der Karlsruher Straße zwecks Schaffung einer Zufahrt zu erwerben.

Herr Knobloch spricht sich dafür aus, es beim Festschreiben von Festsetzungen zu belassen und die Erschließung und Bodenordnung den Vorhabenträgern zu überlassen. Die Verwaltung sehe hier nämlich ein paar Hemmnisse. Es dürfe nicht vergessen, dass sobald eine größere Nutzung zugelassen wird, KAG-Beiträge erhoben werden müssen. Bezüglich des angesprochenen Hauses sei eventuell die Anwendung des §§ 172 ff. BauGB denkbar. Danach könnte ein Eigentümer zur Sanierung seines Objektes verpflichtet werden. Jedoch habe dieser den Anspruch, dass die Gemeinde das Grundstück übernimmt, sofern eine Sanierung auf eigene Kosten nicht möglich ist. Die Gemeinde müsste es dann zum Schätzwert übernehmen.

Das Gremium nimmt die Zurückstellung des Antrags zur Kenntnis.

4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen am Kaltenberg“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Ortsteil Berghausen

- Billigung des Entwurfs und Offenlagebeschluss
- Beratung und Empfehlung an den Gemeinderat

BMin Bodner verweist auf den Inhalt der hierzu ergangenen Sitzungsvorlage und liest den vorletzten Absatz daraus vor.

Herr Knobloch zeigt den objektbezogenen Bebauungsplan. Es seien neun Wohneinheiten geplant, die sich aus zweimal vier Reihenhäusern und einem Stadthaus zusammensetzen. Es werden 12 Tiefgaragenstellplätze und fünf ebenerdige Stellplätze ausgewiesen, somit insgesamt 17 Stellplätze. Bei der einen Reihenhauseszeile werde es sich aufgrund der Realteilung um eigenständige Reihenhäuser handeln, was aber bei der anderen Reihenhauseszeile aufgrund der unterbauten Tiefgarage nicht gehe. Hier erfolge eine Regelung über Sondereigentum. Das Stadthaus soll drei Etagen erhalten. Die Reihenhäuser bestehen aus EG und DG. Baurecht soll hierfür nach § 13a BauGB geschaffen werden. Die GRZ betrage 0,6. Nach der BauNVO sei eine GRZ von 0,4 zzgl. 50 % für Zufahrten, Garagen etc. zulässig. Man bewege sich hier innerhalb dieses vorgegebenen Rahmens. Die Grundrisstiefe der Reihenhäuser variiere zwischen 9 m und 8 m. Durch den Vorsprung im EG habe der Grundriss an diesen Stellen eine Tiefe von 10 m. Durch das Bauvorhaben ändere sich auch die Verlärmung. Für die dahinterliegenden Gebäude dienen die geplanten Gebäude als Querriegel. Eine erhöhte Verlärmung um 3 dbA werde an den Gebäuden auf den Grundstücken Flst.Nr. 3146/4 und 3146/3 erwartet. Trotzdem seien die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten. 3 dbA seien vergleichbar mit zwei Gitarren, die das gleiche Lied spielen. Lärmtechnisch sei dies kein Problem. Die Verlärmung auf das Wohnen sei noch unter den Orientierungswerten und müsse vom Planer im Zuge des Objektschutzes bewerkstelligt werden.

GR Hörter stellt fest, dass es sich hier um ein sehr beratungsintensives Projekt handelt. Das Gebiet erhalte sicherlich städtebaulich eine Aufwertung. Die Synopse wurde ausführlich gelesen. Aufgrund des bisherigen Verfahrensablaufs werde die CDU-Fraktion nicht einheitlich abstimmen.

GR Dr. Rahn kündigt an, dass er dagegen stimmen werde. Die Gebäude seien in Bezug auf die ursprüngliche Planung immer noch zu stark vergrößert. Bürger 1 schreibe u.a. vom Vorkommen von Wildbienen und Eidechsen. Im Gutachten stehen hierzu aber nichts. Dies sollte nochmals abgeklärt werden.

Herr Knobloch sagt, dies sei ein Problem aus der Rechtsprechung. Der Gutachter gehe raus und finde bei seiner Begehung nichts. Wenn jemand gegen ein Vorhaben ist, dann sagt dieser, da gäbe es dies und das. Wem solle man da glauben. Die Verwaltung gebe es aber nochmals an den Gutachter weiter.

GRin Schneider teilt mit, die SPD-Fraktion werde das Beschlussvorschlag wegen des bisherigen Verfahrensablaufs mehrheitlich ablehnen. Man habe damals einer gefälligen Planung zugestimmt. Diese wurde dann weiterentwickelt, vergrößert, dann wieder reduziert, jedoch immer noch nicht auf das ursprüngliche Maß reduziert.

GR Rothweiler sagt, die Grünen-Fraktion sei überzeugt, dass sich das Vorhaben einfüge. Es gäbe andere Grundstücke, die weitaus dichter bebaut seien. Wenn in der Synopse mit einer Verschattung argumentiert werde, dann sei das weit hergezogen. Seine Fraktion sei der Meinung, das Ganze könne sich positiv entwickeln.

GR Kunzmann weist darauf hin, dass er bereits in der Juli-Sitzung gesagt, habe, dass die Tiefgaragen-Stellplätze 2,75 m breit sein müssen. Diese seien immer noch 2,50 m breit, was bei den Ausmaßen der heutigen Fahrzeuge völlig unsinnig sei. Er sei nicht bereit hier mitzumachen.

GRin Elsenbusch-Costerousse kündigt an, dass sie sich enthalten werde, obwohl sie früher zugestimmt habe. Es ärgere sie die Vorgehensweise. Das ganze Gremium habe damals der Bauvoranfrage zugestimmt. Sie bemängelt, dass es immer nur um Maximierung gehe. Es reiche nicht, dass ein leeres Grundstück bebaut werden dürfe. Bei der innerörtlichen Verdichtung müsse ganz behutsam vorgegangen werden. Die Vorgehensweise des Vorhabenträgers habe sie sehr geärgert. Plötzlich stand da ein riesiges Stadthaus. Dieses habe das Gremium abgelehnt und plötzlich ging es auch kleiner. Mit ihrer Enthaltung wolle sie sagen, dass sie die Vorgehensweise des Planers nicht gutheißt.

BMin Bodner verweist auf den Beschlussvorschlag in der Sitzungsvorlage und bittet um zustimmende Handzeichen.

Abstimmung: **5 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen, 3 Enthaltungen**

5. Mitteilungen der Bürgermeisterin

Keine Mitteilungen.

6. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

GR Kunzmann erkundigt sich, ob es stimme, dass das Bauvorhaben „Durlacher Weg 25“ im Kenntnissgabeverfahren eingereicht wurde und dieses zudem vom Bebauungsplan Durlacher Weg Süd abweicht.

Herr Willi antwortet, dass für dieses Bauvorhaben ein Bauantrag vorliege. Die interne Prüfung habe ergeben, dass sich das Vorhaben in allen Punkten an den Bebauungsplan halte. Derzeit laufe die Nachbaranhörung. Es fehle noch die Erschließungsplanung. Er weist darauf hin, dass nach der LBO im Kenntnissgabeverfahren keine Abweichungen mehr zulässig seien.

GRin Elsenbusch-Costerousse erkundigt sich, ob die Verwaltung mit dem Bauantrag ins Gremium müsste, sofern Abweichungen vorliegen würden.

Herr Willi bestätigt dies.

Herr Knobloch ergänzt, dass auch das Landratsamt keine Befreiung erteilen könne, ohne vorher die Verwaltung zu beteiligen. Der Satzungsgeber müsse zunächst über die Befreiung selber entscheiden.

GRin Schneider fragt, bis wann mit dem Verkehrswertgutachten für das Objekt Jöhlinger Str. 25 gerechnet werden könne. Es handle sich hier um die Gemeinschaftsunterkunft.

Sowohl **Herr Willi** als auch **Herr Knobloch** wissen nichts davon. Ein entsprechendes Gutachten sei bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht beantragt worden.

BMin Bodner wird sich danach erkundigen.

GRin Schneider fragt, ob die Verkehrsschilder beim Ibele-Vorhaben in der Scheffelstraße, genannt auch Eselsbrunn 2, abgeräumt werden könnten. Eines der Schilder liege im Garten und das andere liege noch auf der Straße.

Herr Willi wird es weitergeben.

GR Hörter informiert darüber, dass die Bäume auf dem Gemeindegrundstück im Bahnwinkel zwischenzeitlich gefällt wurden. Es seien keine Fledermäuse oder Eidechsen gefunden worden.

7. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Da es keine weiteren Wortmeldungen gibt, bedankt sich **BMin Bodner** und beendet daraufhin den öffentlichen Teil der Sitzung.

Die Vorsitzende

Die Urkundspersonen

Die Schriftführerin

Nicola Bodner
Bürgermeisterin

Gemeinderat Kunzmann

Jasmin Vladislav

Gemeinderätin Schaier