

44. Sitzung des Bau- und Umlegungsausschusses

Gestern Abend im Rathaus Baden-Baden - Grünes Licht für Achteck-Projekt - Unerwartete Schützenhilfe von Klaus Bloedt-Werner für Achteck-Investor und Stadtrat Martin Ernst

Baden-Baden, 08.06.2018, Bericht: Christian Frietsch Im Mittelpunkt der Bauausschusssitzung, gestern Abend im Rathaus war ein Projekt des FBB-Stadtrats Martin Ernst, der unerwartet Schützenhilfe erhielt von CDU-Wortführer Klaus Bloedt-Werner. Dieser machte keinen Hehl aus seiner Abneigung gegen den Stadtrat der Freien Bürger für Baden-Baden.

Dennoch hielt er ein Plädoyer auf das Grundrecht des Eigentums. «Eigentum bleibt Eigentum und Baurecht bleibt Baurecht» und zwei zusätzliche Stockwerke für Wohnbebauung würden «nichts als Ärger» bringen.

Dabei widersprach er einer Forderung der grünen Stadträte Ursula Opitz und Günter Seifermann, die bei dem Projekt von Martin Ernst zwei Geschosse mit Sozialwohnungen gefordert hatten. Günter Seifermann, hatte den «Bauherrn» Martin Ernst scharf angegriffen, er würde die Oberbürgermeisterin «malträtieren» und im Internet «falsche Dinge» verkünden und sozialen Wohnbau fordern, nun könne er «selbst beispielhaft vorgehen». Bei dem Projekt selbst geht es um das so genannte «Achteck» in Haueneberstein, wo neue Räumlichkeiten für den dortigen Edeka-Einkaufsmarkt und Bürogebäude entstehen sollen. Gegen die Stimme von Günter Seifermann sprachen sich die Mitglieder des Bauausschusses für das Projekt aus. Martin Ernst stimmte als betroffener Bauherr nicht mit.

goodnews4-Protokoll von Nadja Milke zur Bauausschusssitzung im Rathaus Baden-Baden:

44. Sitzung des Bau- und Umlegungsausschusses

TOP 1 Informationen der Verwaltung

Keine Informationen

TOP 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) 'Fahrzeughalle SWR'

a) Änderung des Bebauungsplans 'Dettenbach - 1. Änderung' und neue Bezeichnung

b) Weiterführung als vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB

c) Verzicht auf frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

d) Billigungs - u. Offenlagebeschlüsse

e) Durchführungsvertrag.

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: *Die auf der Fläche des aufzustellenden B-Planes «Am Tannenhof» liegende Garagenhalle, in der aktuell 24 Übertragungsfahrzeuge des SWR untergebracht sind, entfällt Ende 2018 mit der Übergabe an den neuen Eigentümer. Die Fahrzeugflotte des SWR wird sich insgesamt verkleinern und voraussichtlich wird sich auch die Übertragungsfahrzeuggröße reduzieren. Dennoch ist ein Ersatzbedarf zur witterungsgeschützten Unterbringung in direkter räumlicher Nähe zu den Produktionseinrichtungen des SWR herzustellen. Vorgesehen ist daher der Bau einer kleinen Fahrzeughalle (für 11 Übertragungsfahrzeuge) auf dem SWR Gelände entlang der Quettigstraße vor der Tiefgarage des Fernsehgebäudes.*

Der Bau- und Umlegungsausschuss hat der Beschlussvorlage einstimmig, ohne Enthaltung zugestimmt.

TOP 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften 'Robert-Bosch-Straße 2 + 4'

a) Änderung der Bezeichnung

b) Aufhebung eines Teilbereichs Bebauungsplan 'Gewerbepark Wörnersangewand -1. Änderung vom 10. März 2008

c) Änderung des Geltungsbereiches

d) Beschlüsse zur Entwurfsbilligung und zur Planoffenlage

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: *Es wird auf die Beschlussvorlagen Drucksache-Nrn. 13.084 und 15.278 verwiesen. Der Vorhabenträger GbR Robert-Bosch-Straße 2 +4 Haueneberstein, Baden-Baden hat mit Schreiben vom 16.11.2015 den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Bauvorhaben eines Lebensmittelvollsortimenters mit Bäckereicafé, für die Errichtung eines Bürogebäudes mit einer gewerblichen Anlage für sportliche Zwecke (Fitnesseinrichtung) sowie für die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken Flst.-Nr. 2386 und 2399/1 (tlw.) gestellt. Die Neuordnung und Bebauung des Areals soll sich durch seine städtebauliche Qualität und Dichte mit einer zukunftsweisenden Architektur als hochwertiger Dienstleistungsstandort hervorheben. Das Vorhaben konnte unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen konkretisiert werden. Es wurden erforderliche Gutachten durchgeführt. Der Entwurf des Vorhabens in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes, alle erforderlichen Gutachten, eine Kreisverkehrsplanung zur Anbindung des Areals sowie der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur rechtlichen Umsetzung der Planung liegen inzwischen zur Billigung und Planoffenlage vor. Das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltbericht durchgeführt, da das Vorhabengrundstück im planerischen Innenbereich liegt.*

Stadtrat Martin Ernst, Freie Bürger für Baden-Baden, ist Eigentümer und Investor des Bauvorhabens. Er ist Mitglied im Bauausschuss und stimmte wegen Befangenheit nicht mit ab und nahm während der Tagesordnungspunkt behandelt wurde, im hinteren Bereich des Gemeinderatssaals Platz.

Ursula Opitz, Die Grünen, forderte, den Investor zu verpflichten, auf dem geplanten neuen Edeka-Markt zwei Stockwerke für bezahlbaren Wohnraum zu bauen und wies darauf hin, dass die Landesbauordnung geändert werden soll, so dass dies künftig möglich sei.

Erster Bürgermeister Alexander Uhlig entgegnete, dass dies vom Investor so gewünscht werden müsse, da die Stadt hier nicht Eigentümer sei. Er warnte, dass eine Wohnbebauung in einem reinen Gewerbegebiet zu massiven Einschnitten bei den Gewerbebetrieben führen könnte, weil die Emission das Wohnen beeinträchtigt und dies dazu führe, dass das Gewerbe eingeschränkt würde. Diese politische Diskussion gehe am Thema vorbei, denn das Gebiet sei nicht dafür geeignet, dort eine empfindliche Wohnnutzung zu platzieren.

Günter Seifermann, Die Grünen, griff den «Bauherrn» Martin Ernst scharf an. Er würde die Oberbürgermeisterin «malträtiert» und im Internet «falsche Dinge» verkünden und sozialen Wohnbau fordern, nun könne er «selbst beispielhaft vorgehen».

Bürgermeister Uhlig erteilte Martin Ernst Rederecht zur Stellungnahme auf die Forderung der Grünen. Martin Ernst erklärte, dass die Idee «erstmal gut» sei. Eine erste Planung habe das nun neben dem Edeka-Markt geplante Büro-Gebäude zunächst auf dem Markt vorgesehen. Jedoch wolle Edeka im Markt keine Stützen oder Säulen, die für eine solche Konstruktion notwendig wären. Er sprach von «extremen Kosten, die sich nicht mehr rechnen». Der Mietvertrag mit Edeka sei bereits vor drei Jahren unterschrieben worden, mittlerweile habe es eine Kostensteigerung von 40 Prozent gegeben, deshalb sei «was sicher kommt» der Edeka-Markt, alles andere stehe «in den Sternen».

Unerwartete Schützenhilfe bekam Martin Ernst von Klaus Bloedt-Werner, CDU, der gleich zu Beginn seines Statement einräumte, dass es kein Geheimnis sei, «dass der Investor und Eigentümer nicht zu meinen engsten Freunden» gehöre, aber «Eigentum bleibt Eigentum und Baurecht bleibt Baurecht» und zwei zusätzliche Stockwerke für Wohnbebauung würden «nichts als Ärger» bringen.

Reinhilde Kailbach-Siegle, CDU, sprach ein Plädoyer für das Bauvorhaben und die davon abhängende Nahversorgung der Hauenebersteiner. Man bastele bereits seit drei Jahren an dem Bebauungsplan und es habe viele «Stolpersteine» für den Investor gegeben. Sie rief Ihre Gemeinderatskollegen dazu auf, zuzustimmen, auch wenn manche vielleicht «über den Schatten springen» müssten.

Der Bau- und Umlegungsausschuss hat der Beschlussvorlage einstimmig, bei einer Enthaltung zugestimmt.

TOP 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) 'Wohnpark Balger Straße'

- a) Erweiterung des Geltungsbereiches**
- b) Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB**
- c) Billigung der Entwürfe**
- d) Offenlagebeschlüsse**
- e) Durchführungsvertrag**

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: *Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren hat aufgrund der komplexen Grundstückssituation und der langwierigen Verhandlungen zwischen Vorhabenträger, Grundstückseigentümer und Stadt eine längere Vorgeschichte. (...) Mit der Überplanung des Grundstückes haben sich in der Vergangenheit mehrere Architektenteams auseinandergesetzt. Auf Vorschlag des*

Gestaltungsbeirates wurde im Jahre 2017 dann ein konkurrierendes städtebauliches Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Hintergrund war, dass das geplante Bauvorhaben sich in einer ausgesprochen komplexen und heterogenen Situation befindet. (...)Das Wettbewerbsergebnis der vier eingereichten Arbeiten wurden im Rahmen einer öffentlichen Ausstellung im Rathaus im Foyer Ebene 5 im Zeitraum vom 20.11. bis einschließlich 01.12.2017 während der üblichen Öffnungszeiten präsentiert, damit sind die Voraussetzungen nach § 3 (1) Nr. 2 BauGB erfüllt. Mittlerweile wurde der o.g. Entwurf weiterentwickelt. Um die in der Auslobung geforderten m² BGF nachweisen zu können, gleichzeitig die 15 %-Flächenanteil für sozial geförderten Wohnraum nachweisen zu können, wurde auf 4 Einzelbaukörpern ein zusätzliches Staffelgeschoss vorgesehen. Dadurch kann ohne zusätzliche Flächenversiegelung die vom Preisgericht der Planungskonkurrenz gewürdigte Freiraumgestaltung in der geplanten Form umgesetzt werden. Auf Basis des weiter entwickelten Entwurfs wurden Gutachten zu Verkehr, Schall, Klima sowie Artenschutz in Auftrag gegeben, die die Machbarkeit des Projektes bestätigen.

Auf dem Grundstück zwischen dem Einkaufsmarkt Kaufland in der Rheinstraße und dem Pflegeheim in der Balger Straße sollen insgesamt 112 Wohnungen in 7 Gebäuden entstehen.

Der Bau- und Umlegungsausschuss hat der Beschlussvorlage einstimmig, ohne Enthaltung zugestimmt.

TOP 5 Geplante Verordnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) des Regierungspräsidiums Karlsruhe

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: *Das Regierungspräsidium Karlsruhe beabsichtigt zur Festlegung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) eine Rechtsverordnung (Sammelverordnung) gem. § 36 Abs. 2 Naturschutzgesetz zu erlassen. Hintergrund ist die Notwendigkeit, die FFH-Gebiete in einer dem europäischen Gemeinschaftsrecht genügenden Form festzulegen. Die bisherige Vorgehensweise in Deutschland genügt den europarechtlichen Vorgaben nicht, weshalb auch ein entsprechendes Vertragsverletzungsverfahren gegen Deutschland läuft. Die Offenlage des Verordnungsentwurfs erfolgt in der Zeit vom 09. April bis einschließlich 08. Juni 2018. Die Abgabefrist für die Stellungnahme der Stadt Baden-Baden als Träger öffentlicher Belange ist am 09. Juli 2018. Im Rahmen der Ämterbeteiligung wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Allerdings werden folgende Grenzkorrekturen angeregt:*

- Karte 5 Haueneberstein: Die Verkehrsfläche der B 3 neu, incl. Auffahrtsrampe und der straßenbegleitenden Wirtschaftswege sollten vom FFH-Gebiet ausgenommen werden.

- Karten 6 und 7 Malschbach: Hier sollte die FFH-Gebietsgrenze entlang der südlichen Grundstücksgrenze Flst.-Nr. 2469, Gemarkung Lichtental verlaufen und im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 2485, Gemarkung Lichtental (Malschbach 130) sollte ein größerer Abstand zu dem bestehenden Gebäude eingehalten werden, entsprechend der bisher im Managementplan festgesetzten Gebietsgrenze.

Der Bau- und Umlegungsausschuss hat der Beschlussvorlage mehrheitlich, bei einer Enthaltung zugestimmt.

TOP 6 Information zur Baumaßnahme Leopoldsplatz

Projekteiter Markus Selig informierte bereits am Montag im goodnews4-VIDEO-Interview über den aktuellen Stand der Arbeiten am Leopoldsplatz. [goodnews4.de berichtetete](http://goodnews4.de/berichtetete).

TOP 7 Information zu laufenden Baumaßnahmen

Erster Bürgermeister Uhlig informierte, dass er bei zwei Baumaßnahmen die Ausschreibungen aufgehoben hat, da die Angebote der jeweils einzigen Anbieter deutlich über der Kostenberechnung der Stadt Baden-Baden lagen. Betroffen ist der Ausbau der «Alten Dorfstraße» in Haueneberstein. Die Verwaltung hatte die Kosten mit 550.000 Euro berechnet, angeboten wurden die Arbeiten für 699.000 Euro. Das zweite Bauvorhaben ist die Stützmauer in der Klosterbergstraße in Varnhalt. Hier wurden 360.000 Euro von der Stadtverwaltung errechnet, angeboten wurden die Arbeiten für 450.000 Euro.

TOP 8 Anfragen aus dem Gemeinderat

Martin Ernst, FBB, forderte Tempo 30 für den Bereich Brahmsplatz, die Anwohner würden sich über nächtlichen Lärm beschweren. Stadtrat Ernst wies auch darauf hin, dass am Augustaplatz das Unkraut wuchere, dies sei «zum totschämen», da an diesem Platz Gäste und Besucher der Stadt, die in der Tiefgarage parken, einen ersten Eindruck bekämen.

Reinhilde Kaibach-Siegle forderte ein Verkehrskonzept für Haueneberstein. Dort seien die Straßen zu eng für das hohe Verkehrsaufkommen und es gebe deswegen «flächendeckend Druck in der Bevölkerung».

Hans Schindler, FDP, widersprach der Darstellung von Martin Ernst über Lärmbelästigung in der Geroldsauer Straße und der Forderung nach Tempo 30. Durch die Kreuzung, den anschließenden Zebrastreifen und eine Baustelle könne man dort ohnehin nicht schnell fahren. Bürgermeister Uhlig bräuchte das gar nicht prüfen, sondern könne die Anfrage von Martin Ernst gleich streichen. Schließlich forderte er, die teilweise Absperrung auf der Straße an der Geroldsauer Mühle zu entfernen. Dort waren vor rund vier Wochen Felsbrocken auf die Straße gestürzt. Hans Schindler: «Dort ist auch früher schon Dreck runtergekommen, das hat man dann weggemacht und gut.» Bürgermeister Uhlig entgegnete, dass das problematisch sei, «wenn etwas passiert...»