

Bauausschusssitzung am 17.01.19

Bauausschusssitzung im Baden-Badener Rathaus – Diskussionen zum Wohnbaugebiet „Untere Sommerbühn“ – Stadtrat Seifermann: „Verkehrsgutachten können wir wegschmeißen“

Baden-Baden, 19.01.2019, Bericht: Redaktion Der Baden-Badener
Bauausschuss tat sich am Donnerstagabend im Baden-Badener Rathaus leicht, ohne größere Diskussion einer Verlängerung der so genannten grünen Einfahrt zuzustimmen, zumal das Regierungspräsidium 120.000 Fördergelder zusagte und so einen großen Teil der Kosten von 270.000 Euro trägt.

Fußgänger und Radfahrer können sich also freuen. Nicht so glatt ging die Diskussion um den Bebauungsplan für das zukünftige Wohngebiet «Untere Sommerbühn» im Rebland über die Rathausbühne.

Stadtrat Günter Seifermann, Die Grünen, erinnerte daran, dass laut des vom Gemeinderat beschlossenen Wohnbauflächenmanagements die Stadt im Besitz von mindestens 40 Prozent der Flächen eines Neubaugebiets sein muss, damit dieses erschlossen werden kann. Laut Beschlussvorlage wird die Stadt Baden-Baden aber nur 15 Prozent der Fläche erwerben.

Und auch «vom Baugebot steht nirgends etwas», verweist Günter Seifermann auf die ebenfalls für das Wohnbauflächenmanagement beschlossene Verpflichtung der Eigentümer, ihre Grundstücke innerhalb einer festgelegten Zeit zu bebauen. Auch das «Verkehrsgutachten können wir wegschmeißen, sobald das Pflegeheim eröffnet», kritisierte er, dass die Zufahrt zu dem an das neue Wohngebiet angrenzende Pflegeheim nur über den Zwetschgenweg möglich sei. Schließlich enthielten sich die drei grünen Vertreter bei der Abstimmung. Mehr dazu im *goodnews4*-Protokoll. Auch beim Tagesordnungspunkt «Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEFEK)» gab es einigen Diskussionsbedarf. Martin Ernst, FBB-Fraktionsvorsitzender, fragte den vortragenden Experten Uwe Mantik, ob er Erfahrungen habe mit der Nutzung von mit PFC belasteten Flächen für Gewerbegebiete. Uwe Mantik erklärte, dass bei der Nutzung von belasteten Flächen es eigentlich immer nur eine «Frage des Geldes» und «immer nur mit erheblichen Fördermitteln» zu leisten sei. Eine technische Lösung – zum Beispiel den Schaden durch Beton «einzukapseln» – gebe es immer. Günter Seifermann, Die Grünen, erklärte, dass seine Fraktion dem gewählten Szenario 1 zustimme, aber auch eine Chance im dem in Szenario 2 genannten

interkommunalen Ansatz sehe, dieser müsse jedoch nicht nur auf Iffezheim beschränkt werden. Beate Böhlen erklärte, dass Günter Seifermann für die Fraktion, aber nicht für sie gesprochen habe. Sie lehne die Erweiterung des Gewerbegebiets in der Hüfenau ab und werde deshalb nicht zustimmen. Mehr im *goodnews4*-Protokoll.

goodnews4-Protokoll zur 50. Sitzung des Bau- und Umlegungsausschusses

TOP 1 Informationen der Verwaltung

Erster Bürgermeister Alexander Uhlig teilte mit, dass man dem Wunsch des Ortschaftsrats Sandweier für die Gestaltung eines Schriftzugs für das Strandbad Sandweier folgen werde.

TOP 2 Projektbeschluss Verlängerung Grüne Einfahrt Grünzug am Kreithgraben – Neubau Fuß- und Radweg

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: *Das Radverkehrskonzept (2013) und das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für Oos (2012) sehen die Anlage eines Grünzugs mit Fuß- und Radweg auf der ehemaligen Stichbahntrasse zwischen der Blutbrücke und der Kreithgrabenbrücke in Oos als Verlängerung der Grünen Einfahrt vor. Vorgesehen ist die Anlage einer etwa 250 m langen Fuß- und Radwegetrasse zur Verknüpfung des Wörthböschelparks und der Grünen Einfahrt mit dem Bahnhof in Oos über eine vom Autoverkehr unabhängige Wegetrasse. Der neue Fuß- und Radweg wird in die vorhandene Grünstruktur auf der südwestlichen Seite des Kreithgrabens eingefügt, wobei der vorhandene naturnahe Charakter für den zukünftigen Grünzug weiterhin prägend sein soll. (...) Im Gegensatz zur bisherigen intensiveren Gestaltung der «Grünen Einfahrt» soll in dem nun projektierten Abschnitt der vorhandene umfangreiche Gehölzbestand als naturnaher Gehölzsaum entlang des Kreithgrabens erhalten und lediglich durch erste Fällmaßnahmen im Februar 2019 im Bereich der Trasse ausgelichtet werden, wobei die artenschutzrechtlichen Aspekte der Gehölze als Leitlinien für Fledermäuse besonders zu beachten sind. Entsprechend dem naturnahen Charakter des Grünzugs wird die Ausführung nicht mit dem in Parkanlagen verwendeten gelben Asphalt, sondern mit einem schwarzen Standard-Asphalt vorgeschlagen. Ebenfalls im Gegensatz zur bisherigen Ausführung der «Grünen Einfahrt» ist die zu installierende Beleuchtung mit niedrigeren Leuchten zur Ausleuchtung der Wegetrasse aus Gründen des Fledermausschutzes vorgesehen. Zur Ausstattung des Weges gehören auch einzelne Bänke und Papierkörbe sowie eine Absturzsicherung an den steileren Abschnitten der Kreithgrabenböschung. Die Anschlüsse an die Sinzheimer Straße, deren Umbau im Rahmen des Sanierungsprogramms für Oos*

noch aussteht, sowie an den Bahnweg, der durch die Kreithgrabenbrücke eine Veränderung erfahren wird, werden später an die neuen Situationen angepasst. In den weiteren Planungsschritten sind insbesondere noch die Fragen des Artenschutzes und der Gewässerabstände weiter zu untersuchen.

Die Kosten für Baumaßnahme schätzt die Stadtverwaltung auf 270.000 Euro. Mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe sei eine Aufnahme in das Förderprogramm zur Förderung des Rad- und Fußverkehrs bereits abgesprochen, so dass man mit 120.000 Euro Fördergelder rechnen könne.

Der Bau- und Umlegungsausschuss stimmte einstimmig zu.

TOP 3 Bebauungsplan «Untere Sommerbühn – 4. Änderung»

a) Billigungsbeschlüsse

b) Offenlagebeschlüsse

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: Mit der Überplanung der bestehenden Gärtnerei durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan «Pflegeheim Steinbach», siehe hierzu Drucksache Nr. 18.119, verliert die noch vorhandene Restfläche ihre durch den B-Plan «Untere Sommerbühn» ausgewiesene Funktion als landwirtschaftliche Fläche mit der Zweckbestimmung Erwerbsgartenbau. Dementsprechend ist es nach § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, auch dort einen Bebauungsplan aufzustellen, bzw. den bestehenden zu ändern. Aus diesem Grund wurde durch das Unternehmen Weber-Consulting Beratungs GmbH als Erschließungsträger mit Schreiben vom 12.01.2018 die Änderung des Bebauungsplanes beantragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante kleine Wohngebiet, entsprechenden Stellplätzen für den ruhenden Verkehr sowie die entsprechenden Erschließungsanlagen zu schaffen. Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der im Bestand bestehenden Bebauung mit dem Zweck «Wohnen». Daher wird auch die bestehende Erschließung, welche bereits für einen Anschluss der Fläche vorgesehen wurde, mit der Planung fortgeführt. Es ist beabsichtigt, mit der Planung Einzel- und Doppelhäuser zuzulassen und damit den Charakter des Quartiers zu stärken. Darüber hinaus wird eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen geschaffen, um den ruhenden Verkehr zu bewältigen. Die Stadt erwirbt 15 Prozent der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, damit rückt die Fläche innerhalb des kommunalen Wohnbauflächenmanagements in Priorität 1 auf und kann einer wohnbaulichen Nutzung grundsätzlich zugeführt werden.

Stadtrat Günter Seifermann, Die Grünen, erinnerte daran, dass laut des vom Gemeinderat beschlossenen Wohnbauflächenmanagements die Stadt im Besitz von mindestens 40 Prozent der Flächen eines Neubaugebiets sein muss, damit dieses

erschlossen werden kann. Laut Beschlussvorlage wird die Stadt Baden-Baden aber nur 15 Prozent der Fläche erwerben. Und auch «vom Baugebot steht nirgends etwas», verweist Günter Seifermann auf die ebenfalls für das Wohnbauflächenmanagement beschlossene Verpflichtung der Eigentümer, ihre Grundstücke innerhalb einer festgelegten Zeit zu bebauen. Auch das «Verkehrsgutachten können wir wegschmeißen, sobald das Pflegeheim eröffnet», kritisierte er, dass die Zufahrt zu dem Pflegeheim nur über den Zwetschgenweg möglich sei. Es falle seiner Fraktion schwer, zuzustimmen, sie tendiere «sogar eher zur Ablehnung».

Kurt Armbruster, Leiter des Fachgebiets Stadtplanung der Stadt Baden-Baden, erklärte, dass das geplante Pflegeheim der evangelischen Kirche einen „komplett öffentlichen Zweck“ erfülle und zusammen mit den 15 Prozent der Flächen des Wohngebiets, die die Stadt erwerbe, würden sich 40 Prozent ergeben. Die Bauverpflichtung könne im Bebauungsplan nicht festgeschrieben werden, dies erfolge zu einem späteren Zeitpunkt mit den Verträgen mit dem Erschließungsträger und dem Maßnahmenträger.

Stadtrat Klaus Bloedt-Werner, CDU, hofft auf eine schnelle Realisierung des Projekts, da es eine erhebliche Nachfrage nach Baugebieten im Rebland gebe. Auch den Standort für das Pflegeheim finde er gut.

Der Bau- und Umlegungsausschuss stimmte bei drei Enthaltungen der Grünen-Fraktion zu.

TOP 4 Landschaftsrahmenplan Region Mittlerer Oberrhein – Anhörung der betroffenen Kommunen

a) Kenntnisnahme

b) Beschluss

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: Der Regionalverband erarbeitet derzeit die Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplans für die Region Mittlerer Oberrhein in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Fachbehörden und Kommunen. Der Landschaftsrahmenplan hat als regionales Planungsinstrument der Umweltvorsorge die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Planungsraum zu konkretisieren und Erfordernisse und Maßnahmen zu deren Realisierung gemäß § 9 I,II Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu benennen und darzustellen. Die Inhalte des Landschaftsrahmenplans (Bestandsaufnahme, Bewertung, Ziel- und Maßnahmenkonzept) bilden eine wesentliche Grundlage für die Inhalte des Regionalplans. Da eine Gesamtfortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein ansteht, werden die Inhalte des Landschaftsrahmenplans als Abwägungsmaterial für regionalplanerische Festlegungen zur

Siedlungsentwicklung und zur Infrastruktur herangezogen. Darüber hinaus enthält der Landschaftsrahmenplan fachliche Grundlagen für die erforderliche Umweltprüfung des Regionalplanes. Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde die Stadt Baden-Baden aufgefordert, zu den Inhalten des Planentwurfes Stellung zu nehmen. Die Inhalte des Landschaftsrahmenplans sowie die Stellungnahme der Stadt Baden-Baden werden dem Bau- und Umlegungsausschuss zur Kenntnis gegeben.

Mehr: [PDF Beschlussvorlage](#)

In ihrer Stellungnahme kritisiert die Stadtverwaltung vor allem die in der Planung enthaltenen Vorranggebiete für den Bau von Windenergieanlagen, die der Gemeinderat der Stadt Baden-Baden ablehnte und damit einem Antrag der CDU-Fraktion unter Führung von Stadtrat und inzwischen Fraktionschef Ansgar Gernsbeck, einer der Initiatoren der Bürgerinitiative «Windkraftfreies Gobbachtal».

Beate Böhlen, Grünen-Fraktionsvorsitzende, nutzte die Gelegenheit für ein Statement zum Thema Energiepolitik und war der Stadtverwaltung vor, «in vorausgehendem Gehorsam» dem Antrag der CDU gefolgt zu sein. Wenn man gegen Windkraft sei, müsse man sich damit auseinandersetzen, wie man die Wende zur erneuerbaren Energie schaffen könne. Ansgar Gernsbeck verwies auf zahlreiche Anträge, die er zu diesem Thema gestellt habe.

Der Bau- und Umlegungsausschuss stimmte einstimmig zu.

TOP 5 Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEFEK)

a) Kenntnisnahme des GEFEK

b) Beschluss über Scenario 1 als Grundlage für künftige Bauleitplanung

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: *Nach intensiven Vorgesprächen mit der Gewerbeentwicklung GmbH (GEBB) und der Stadt wurde die CIMA Beratung und Management GmbH, Standort Lübeck, im März 2018 von der GEBB mit der Erarbeitung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes beauftragt. Um die bisher so erfolgreiche Gewerbeflächenentwicklung auch zukünftig weiter führen zu können, wurde die Erarbeitung eines solchen Konzeptes erforderlich. In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass vor allem Flächen Bereich des «Gewerbeparks Oos West» nicht nur von heimischen Unternehmen nachgefragt werden. Der Gewerbepark ist fast vollständig überbaut oder Flächen mit Optionen belegt. Weitere Flächenoptionen im Umfeld sind räumlich begrenzt. Um den Wirtschaftsstandort auch weiterhin erfolgreich in die Zukunft zu führen, müssen künftige Gewerbeflächen den Ansprüchen des Marktes genügen. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept hat sich intensiv mit dem Gewerbestandort auseinandergesetzt. Ihm sind Handlungsempfehlungen in Form dreier Szenarien zu*

entnehmen. Bestehende und etwaige Gewerbegebiete werden in Form von Steckbriefen analysiert und Empfehlungen für eine weitere Entwicklung ausgesprochen. Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept soll als Grundlage für künftige Gewerbeflächenfortschreibungen in Bauleitplanverfahren gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB herangezogen werden. Die Stadt priorisiert dabei das Szenario 1.

FNP-Reserven PLUS (Szenario 1)

- Sicherung FNP-Reserven*
- Entwicklung der aktivierbaren FNP-Reserven, soweit möglich*
- Erweiterung der «Hüfenau»*

a) Gewerbeband westlich der A5 (Szenario 2)

- Entwicklung neue GE-Achse Unterfeld bis zum Gelände Fa. Bold*
- Einbindung des Kühlsees*
- Interkommunale Zusammenarbeit mit Iffezheim*

b) Umnutzung Segelflugplatz (Szenario 3)

- Entwicklung der aktivierbaren FNP-Reserven, soweit möglich*
- Entwicklung von Zusatzstandorten (Oberfeld / Pflost)*
- Umnutzung des Segelflugplatzes*

In allen drei Szenarien kann der ermittelte Flächenbedarf von rund 72 ha bis zum Jahr 2035 (davon: 62,7 ha neue Flächenpotentiale und 9,3 ha Baulückenpotentiale) dargestellt werden. Diese Berechnung schließt die PFC-belasteten Flächen, das sind nach heutiger Kenntnis rund 47 ha, mit ein. Für den Zeitraum über das Jahr 2025 hinaus (Zeithorizont FNP 2025) bis zum Jahr 2035 (Zeithorizont Gewerbeflächenentwicklungskonzept) werden neue gewerbliche Bauflächen in der Größenordnung von ca. 15 ha im Stadtkreis erforderlich. Seitens der Stadt und der GEBB wird Szenario 1 im Hinblick auf eine zeitnahe Realisierbarkeit favorisiert.

Mehr: [PDF Beschlussvorlage](#) und [PDF Anlage](#)

Uwe Mantik von der CIMA Beratung und Management GmbH aus Lübeck stellte das Ergebnis des Gutachtens vor.

Martin Ernst, FBB-Fraktionsvorsitzender, fragte Uwe Mantik, ob er Erfahrungen habe mit der Nutzung von mit PFC belasteten Flächen für Gewerbegebiete. Uwe Mantik erklärte, dass die Nutzung von belasteten Flächen eigentlich immer nur eine «Frage des Geldes» und «immer nur mit erheblichen Fördermitteln» zu leisten sei. Eine technische Lösung – zum Beispiel den Schaden durch Beton «einzukapseln» – gebe es immer.

Günter Seifermann, Die Grünen, erklärte, dass seine Fraktion dem gewählten Szenario 1 zustimme, aber auch eine Chance im dem in Szenario 2 genannten interkommunalen Ansatz sehe, dieser müsse jedoch nicht nur auf Iffezheim beschränkt werden.

Beate Böhlen erklärte, dass Günter Seifermann für die Fraktion, aber nicht für sie gesprochen habe. Sie lehne die Erweiterung des Gewerbegebiets in der Hüfenau ab und werde deshalb nicht zustimmen.

Der Bau- und Umlegungsausschuss stimmte bei einer Nein-Stimme zu.

TOP 6 Information zur Baumaßnahme Luisenstraße

goodnews4.de berichtete

TOP 7 Information zu laufenden Baumaßnahmen

Der Kiosk am Leopoldsplatz soll bis Ende März fertiggestellt werden, berichtete Bürgermeister Uhlig, und die Submission der Baumaßnahme Bismarckplatz stehe demnächst an, die erste Ausschreibung war im letzten Jahr aufgehoben worden.

TOP 8 Anfragen aus dem Gemeinderat

Martin Ernst fragte nach, ob es Neuigkeiten über die Baustelle und Ampel in der Seelachstraße gebe, wie hoch das Auftragsvolumen für die Jahresverträge der Stadt Baden-Baden mit der Firma Weiss sei und warum mit der Firma immer noch zusammengearbeitet werde.

Axel Eble, Leiter des Rechtsamts der Stadt Baden-Baden, erklärte, dass die Stadt Baden-Baden Akteneinsicht bei der Staatsanwaltschaft beantragt und dieses bislang nicht erhalten habe, diese sei maßgeblich, da man ohne die Akteneinsicht keinen Nachweis über die Zuverlässigkeit der Firma Weis führen könne, denn sonst stünden nur Mutmaßungen im Raum, die rechtlich nicht ausreichen würden. *goodnews4.de* berichtete bereits. Bürgermeister Uhlig gab bekannt, dass es zur Situation in der Seelachstraße demnächst wieder ein Gespräch gebe. Die Frage nach dem Auftragsvolumen der Jahresverträge konnte er nicht sofort beantworten und musste Martin Ernst auf eine spätere Antwort vertrösten.