

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Gemeinderates vom 18.07.2017

§ 1

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ und Beschluss über die Öffentliche Auslegung

Vorgang: GR-Sitzung vom 24.01.2017, § 2, öffentlich

I. Sachvortrag

In der Gemeinderatssitzung vom 24.01.2017 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“ beschlossen. Auf die diesbezügliche Sitzungsvorlage wird verwiesen. Gleichzeitig wurde dem Bebauungsplanentwurf und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, mit diesen Entwürfen die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen einer einmonatigen Auslegung durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand in der Zeit vom 06.02.2017 – 06.03.2017 statt. Die Stellungnahmen der Behörden sowie von privater Seite können der beiliegenden Synopsen (Anlage 56 und 57) entnommen werden. In der Synopse ist auch der Vorschlag des Büros Hornstein bzw. der Verwaltung enthalten, wie mit den Stellungnahmen umgegangen werden soll.

Der entsprechend den Beschlussvorschlägen in der Synopse ergänzte/geänderte Bebauungsplanentwurf liegt der Sitzungsvorlage als Anlage 58 bei.

Gegenüber dem Planteil, der der Sitzungsvorlage vom 24.01.2017 beilag, haben sich insbesondere folgende Änderungen ergeben bzw. wurde den Anregungen des Gemeinderats wie folgt entsprochen:

- Reduzierung der Bauplätze (62 statt 66 EFH)
- Vergrößerung des Spielplatzes
- Festlegung eines Kindergartenstandortes
- Anlegung mehrerer öffentlicher Grünflächen im östlichen Bereich des Plangebiets

Sofern der Gemeinderat dem ergänzten/geänderten Bebauungsplanentwurf zustimmt, kann hiermit die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Nach Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen und durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

II. Antrag des Bürgermeisters

1. Die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf „Stefansfeld Nord-Ost“ eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den Beschlussvorschlägen in den beiliegenden Synopsen (Anlage 56 und 57) abzuwägen.

2. Dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf (siehe Anlage 58) zuzustimmen und diesen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen, sowie die Beteiligung der Behörden durchzuführen.

III. Aussprache

Architekt Hornstein erläutert den Bebauungsplanentwurf und weist insbesondere auf die Veränderungen seit der letzten Gemeinderatssitzung im Januar hin. Die öffentliche Grünanlage wurde insbesondere Richtung Gewerbebetrieb Kugler erweitert. Die von einigen Gemeinderäten in der letzten Sitzung kritisierte „lange Erschließungsstraße“ im hinteren Bereich des Wohngebietes, konnte aufgrund des Flächenzuschnitts leider kaum geändert werden. Es wurde aber eine zusätzliche Begrünung des Straßenraumes vorgesehen. Architekt Hornstein betont, dass auch die Regenwasserbewirtschaftung insgesamt überarbeitet wurde. Er stellt nun die einzelnen Einwendungen und Anregungen vor und erläutert, welche Konsequenzen aus den Einwendungen gezogen werden sollten.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass der ökologische Ausgleich für das Gebiet komplett über den Erwerb von Ökopunkten erfolgen soll. Die Ökopunkte, die der Gemeinde noch aus der eigenen Gewässerentwicklungsmaßnahme an der Mühle Neufrach zur Verfügung stehen, sollen als Reserve auf dem eigenen Ökokonto verbleiben.

Für das Baugebiet Stefansfeld werden ca. 360.000 Ökopunkte als Ausgleich benötigt.

GR Straßer erkundigt sich, ob sich durch die Anhebung der Gebäude etwas an der Abwasserableitung verändert.

AL Skurka erläutert, dass das Abwasser des Gebietes gesammelt wird und dann gepumpt werden muss. An dieser Situation wird sich auch durch die Anhebung der Gebäude nichts verändern.

Architekt Hornstein weist darauf hin, dass mit dem Gewerbebetrieb Kugler eine einvernehmliche Lösung gefunden werden konnte. Er erläutert in diesem Zusammenhang die eingeplanten Schallschutzmaßnahmen im Wohngebiet.

Der Vorsitzende ergänzt, dass die Einigung mit der Firma Kugler vertraglich geregelt wurde.

Architekt Hornstein stellt nun die privaten Stellungnahmen vor und weist darauf hin, dass der Abstand zu den Baufenstern im neuen Wohngebiet und der bestehenden Bebauung im Weildorfer Hardt aufgrund der Einwendungen vergrößert wurde. Außerdem wurde der eingeplante Fußweg an den Rand des Gebietes verlegt.

Auf Anfrage von GR Straßer erläutert Architekt Hornstein, dass die lange Erschließungsstraße durch einzelne Aufweitungen mit Grünfläche gegliedert wird. Denkbar ist auch eine Ausführung mit unterschiedlichen Belägen. Die genaue Ausgestaltung ist dann aber Sache der Erschließungsplanung.

GR Gagliardi erkundigt sich, ob auch die Einrichtung einer Spielstraße denkbar wäre.

Architekt Hornstein betont, dass solche Details nach Aufstellung des Bebauungsplans geregelt werden. Der Bebauungsplan soll grundsätzlich so gestaltet werden, dass der Gemeinderat hinterher noch die Möglichkeit hat, solche Entscheidungen zu treffen.

GR Bäuerle hält es für nachvollziehbar, dass es eine große Nachfrage nach Wohnraum gibt. Leider wurden bisher aber keine belastbaren Zahlen für die tatsächliche Nachfrage in Salem vorgelegt.

Der Vorsitzende berichtet, dass er bei den Bürgerversammlungen immer wieder nach Bauplätzen gefragt wird. Es gibt auch laufend Anfragen in der Verwaltung. Er ist überzeugt davon, dass für das Gebiet in Stefansfeld deutlich mehr Anfragen kommen werden als Bauplätze vorhanden sind.

GR Frick gibt zu bedenken, dass die Einwendungen der Privaten deutlich zeigen, dass hier Eigeninteresse vor Allgemeininteresse steht, was er für beschämend hält.

Architekt Hornstein weist auf die Stellungnahme von Manfred Lang hin und betont, dass es heute andere Anforderungen an Baugebiete gibt wie bei Aufstellung des Bebauungsplan Weildorfer Hardt. Heute muss mit Grund und Boden sehr sorgsam umgegangen werden, weshalb die Grundstücke kleiner sind und zweigeschossig bebaut werden. Trotzdem wird das neue Gebiet auch sehr schön gestaltet, allerdings mit anderen Rahmenbedingungen als der Weildorfer Hardt.

GR Straßer gibt zu bedenken, dass ihre Anregungen zur Firsthöhe im überarbeiteten Entwurf nicht berücksichtigt wurden. Im unteren Bereich des Baugebietes stehen die Gebäude sehr eng, sodass es bei der maximalen Firsthöhe zu einer großen Verschattung des Grundstücks kommen kann. Durch die unterschiedlichen Dachformen könnte das Gebiet ein etwas „wildes“ Erscheinungsbild erhalten. Sie schlägt deshalb vor, die Firsthöhe von 3,5 m auf 2 m zu reduzieren, auch um ein ruhigeres Gesamtbild der Gebäude zu erreichen.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass im Interesse der Bauinteressenten eine höchstmögliche Flexibilität erreicht werden sollte. Wer heute einen teuren Bauplatz erwirbt, möchte diesen auch optimal ausnutzen.

Architekt Hornstein betont, dass durch die festgelegte Wandhöhe eine Dreigeschossigkeit ausgeschlossen ist. Das Dachgeschoss kann nicht als volles Geschoss gestaltet werden. Er selbst spricht sich deshalb für die Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen aus.

Auf Anfrage von GR Herter erklärt Architekt Hornstein, dass die Gebäude innerhalb des Baufensters versetzt errichtet werden können.

GR Herter erkundigt sich, ob die Bepflanzung auf privaten oder öffentlichen Flächen geplant ist.

Architekt Hornstein erklärt, dass das Straßenbegleitgrün auf Gemeindegrundstück stehen wird.

GR König hält es für vorteilhaft, dass jeder Eigentümer sein Gebäude individuell gestalten kann. Die mögliche Bestattung der Grundstücke hält er nicht für sehr problematisch, zumal die Dächer aus der Ost-West-Richtung herausgedreht sind. Es muss ja auch nicht jeder Bauherr 2 Geschosse mit Dachgeschoss ausnutzen.

GR Lenski weist auf das Grundstück entlang der Hauptstraße hin, bei dem passiver Schallschutz notwendig ist. Sie gibt zu bedenken, dass dieser im Außenbereich nichts nützt. Sie betont, dass sie sich bei der Beschlussfassung gegen den Bebauungsplan aussprechen wird, weil sie von Anfang an gegen die Ausweisung des Wohngebietes war. Sie ist der Ansicht, dass der großen Nachfrage die vorgesehene Bebauung mit 62 Einfamilienhäusern und lediglich 5 Mehrfamilienhäusern nicht gerecht wird.

Architekt Hornstein erläutert, dass die Lärmüberschreitung an dem von GR Lenski bezeichneten Grundstück gering ist. Vor dem Grundstück werden Lärmschutzwälle errichtet, sodass die Lärmsituation im Garten unproblematisch ist.

Auf Anfrage von GR Gagliardi erläutert Architekt Hornstein, dass die Firstrichtung nur in sehr geringem Maß verändert werden kann. Diese wird relativ strikt vorgegeben, auch um die Nutzung von Photovoltaikanlagen zu optimieren.

GR Straßer stellt nun den

A N T R A G,

im WA 1 die Firsthöhe von 3,5 m auf 2,0 m zu reduzieren, bzw. die Gesamthöhe von 9,5 m auf 8,0 m zu reduzieren.

Beschluss:

Ja:	7
Nein:	8
Enthaltungen:	3

Der Antrag von GR Straßer ist somit abgelehnt.

IV. Beschluss

1. Dem Antrag des Bürgermeisters lfd. Nr. 1 mehrheitlich zu entsprechen.
2. Dem Antrag des Bürgermeisters lfd. Nr. 2 mehrheitlich zu entsprechen.
3. Den ökologischen Ausgleich über den Erwerb von Ökopunkten bei der Markgräflichen Badischen Verwaltung vorzusehen.

Ja:	15 (lfd Nr. 1)
	16 (lfd Nr. 2)
	18 (lfd Nr. 3)
Nein:	1 (lfd Nr. 1)
	2 (lfd Nr. 2)
Enthaltungen:	2 (lfd Nr. 1)
Befangen:	0

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Gemeinderates vom 18.07.2017

§ 2

öffentlich

Vorstellung der Machbarkeitsstudie für eine Generalsanierung/Neubau der Sporthalle am Bildungszentrum

Vorgang: GR vom 10.05.2016, § 4, öffentlich

I. Sachvortrag

Die Sporthalle am Bildungszentrum ist als 3-fach-Sporthalle in den Jahren 1976/77 gebaut worden. Der Anbau eines zusätzlichen Hallenteils erfolgte im Rahmen des „Investitionsprogramms des Bundes Zukunft Bildung und Betreuung - IZBB“ im Jahr 2006/2007. Die 3-fach-Sporthalle befindet sich größtenteils noch im Urzustand und sollte dringend saniert werden. Auch die Gebäudeeinteilung (Umkleiden, Duschen, Gerätelager, Eingangssituation, Zugang zur Tribüne) entspricht nicht den Anforderungen an eine moderne und funktionsfähige Sporthalle.

In seiner öffentlichen Sitzung am 10.05.2016 hat der Gemeinderat daher beschlossen, das Architekturbüro Glück + Partner GmbH mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für die Generalsanierung mit gleichzeitiger Neuordnung und Modernisierung zu beauftragen. Das Honorarangebot des Architekturbüros Glück + Partner beinhaltete auch eine Alternativbetrachtung hinsichtlich der Kosten für einen Neubau.

Die Machbarkeitsstudie liegt zwischenzeitlich vor und wird in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 18.07.2017 vom Büro Glück + Partner vorgestellt. Im Rahmen der Generalsanierung sollen nicht nur die technischen Anlagen auf den neuesten Stand gebracht werden. Gleichzeitig soll der Eingangsbereich neu geordnet und attraktiv gestaltet werden. Der Bewirtungsbereich soll dem Eingangsbereich zugeordnet werden und ebenfalls deutlich an Attraktivität gewinnen. Eine Öffnung der Fassade im Norden und Westen bringt Tageslicht in die Halle, die bisher nur über kleine Oberlichter mit Tageslicht versorgt wird. Hierfür gibt es zwei Varianten, die sich in Größe und Gestaltung des Bewirtungsbereichs und zusätzlichen Räumen im Obergeschoss unterscheiden. Die ersten Planentwürfe liegen der Sitzungsvorlage als Anlage 59 bei.

Die Kosten für eine Generalsanierung wurden vom Büro Glück + Partner mit 9,2 Mio. € für die Variante 1 und 9,8 Mio. € für die Variante 2 geschätzt. Die Kosten für den Neubau einer Sporthalle in der gleichen Größe wurden auf Basis von Kennwerten für einen mittleren bis leicht gehobenen Standard und der Bruttogeschossfläche der Variante 1 als Bezugsgröße mit 12,3 Mio. € geschätzt.

In allen Kostenschätzungen sind auch die Kosten für die notwendige Umgestaltung der Außenanlage und der Abbruch bzw. Teilabbruch von Gebäudeteilen berücksichtigt. Bei der Erstellung der Machbarkeitsstudie wurden Fachplanungsbüros bezüglich der technischen Anlagen und des Brandschutzes beteiligt, um möglichst verlässliche Werte zu erhalten.

Herr Architekt Ritz vom Büro Glück + Partner wird in der Gemeinderatssitzung anwesend sein, die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie vorstellen und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

II. Antrag des Bürgermeisters

Von den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie für die Generalsanierung der Sporthalle am Bildungszentrum Kenntnis zu nehmen.

III. Aussprache

Herr Ritz erläutert detailliert die Machbarkeitsstudie (Anlage 59). Er weist darauf hin, dass ein Neubau der Sporthalle den Vorteil hätte, dass die alte Halle genutzt werden kann, bis die neue fertiggestellt ist. Nach deren Abriss würde ein attraktiver großer Platz vor der Sporthalle entstehen.

GR Frick gibt zu bedenken, dass der Zuschuss für den neueren Hallenteil zurückgezahlt werden müsste, wenn dieser abgerissen wird. Er regt an, die vorhandene Sporthalle nur minimal zu sanieren und diese dann als reine Trainingshalle zu nutzen. Dann könnte im hinteren Bereich zusätzlich eine neue Sporthalle gebaut werden. Er erkundigt sich, ob eine minimale Sanierung für ca. 500.000,00 € machbar wäre.

Dies wird von Herrn Ritz eindeutig verneint.

Auf Anfrage von GR Hefler erläutert der Vorsitzende, dass die Zuschusssituation derzeit nicht günstig ist. Für die Maßnahme könnte mit max. 15% Zuschuss gerechnet werden. Er betont, dass der Gemeinderat möglichst bis Ende des Jahres signalisieren sollte, ob eine Generalsanierung oder ein Neubau angestrebt wird. Dann kann die Verwaltung anschließend in einem Zeitraum von 2 bis 3 Jahren die Planung überarbeiten und ein möglichst vorteilhaftes Zuschusspaket schnüren. Er berichtet, dass die Schulbauförderung derzeit deutlich aufgestockt wird. Er selbst hat deshalb bei den kommunalen Spitzenverbänden beantragt, dass diese Förderung auch auf Sportstätten ausgeweitet wird, die für den Schulsport genutzt werden. Eventuell wäre auch eine Mehrfachnutzung der Halle denkbar, wodurch sich die Zuschusssituation verbessern könnte. Für diese Prüfungen benötigt die Verwaltung aber ausreichend Zeit, ebenso wie für die Abstimmungsgespräche mit den Sportvereinen.

GR König betont, dass er etwas erschrocken darüber war, dass ein Neubau der Halle nach 40 Jahren Nutzung 12 Mio. € kosten würde. Dies bedeutet, dass eine Abschreibung von 300.000,00 € jährlich anfällt. Die neue Halle sollte dann auf jeden Fall länger als 40 Jahre halten. Es muss also noch deutlich mehr Wert auf die Unterhaltung der gemeindlichen Gebäude gelegt werden. GR König hält es für nachvollziehbar, dass eine Sanierung der Halle notwendig ist. Er selbst ist aber unsicher, in welchem Umfang das Gebäude modernisiert werden sollte. Er schlägt deshalb vor, dass sich die Gemeinderäte mit den Sportvereinen über dieses Thema austauschen und einen „Masterplan“ für den Sport in der Gemeinde Salem erstellen. Darin sollen alle Investitionen der kommenden 10 Jahre dargestellt werden, sodass man ein Gesamtkonzept entwickeln kann.

Auf Anfrage von GR Bäuerle bestätigt Herr Ritz, dass bei der neuen Halle ein flachgeneigtes Dach errichtet werden kann, dass dann auch wirklich dicht hält. Herr Ritz weist darauf hin, dass die Sporthalle bei der Generalsanierung bis zum Rohbau zurückgebaut wird und selbstverständlich auch ein neuer Sportboden vorgesehen ist.

GR Schlegel hält es für wichtig, als ersten Schritt alle Hallennutzer zu einer Besprechung einzuladen, da sie am besten die Schwachstellen des Gebäudes kennen. Sie würde es ebenfalls befürworten, wenn ein Gesamtkonzept für den ganzen Sportbereich erstellt werden könnte. Hierfür muss sich die Gemeinde Zeit lassen.

GR Gagliardi spricht sich grundsätzlich dafür aus, den Bestand zu sanieren. Ein wichtiger Aspekt ist allerdings auch, wie die Bauphase überbrückt werden kann.

Auf seine Anfrage erklärt Herr Ritz, dass bei einer Generalsanierung mit einer Bauzeit von 1,5 bis 1,8 Jahren gerechnet werden muss.

GR Herter würde es schwer fallen, den neuen Hallenteil nach so kurzer Zeit wieder abzurechnen und den entsprechenden Zuschuss zurückzuzahlen. Der Gemeinderat sollte sich auf jeden Fall bei diesem Thema Zeit lassen und in Ruhe darüber nachdenken.

GR Jehle fühlt sich fast „erschlagen“ von den hohen Kosten. Er gibt zu bedenken, wie wichtig die zusätzlichen Nebenräume sind. Der Bistrobereich könnte seiner Ansicht nach ebenfalls reduziert werden. Stattdessen würde er es für wichtiger halten, ein Lehrschwimmbaden einzurichten, da Deutschland immer mehr zum Nichtschwimmerland wird. Ein solches Becken könnte mit bescheidenen Mitteln gebaut werden, damit die Kinder auch in Salem schwimmen lernen können.

Der Vorsitzende kann sich den Bau eines Hallenbades finanziell nicht vorstellen. Er betont, dass die Gemeinden bereits einen wichtigen Beitrag mit dem Freibad am Schlossee leistet. Außerdem wird in den Grundschulen Schwimmunterricht angeboten. Die Schulen nutzen hierfür das Schwimmbad in der Schule Schloss Salem. Er bittet die Gemeinderäte, die Anregungen des Büros Glück + Partner, die in der heutigen Sitzung vorgestellt wurden, in den Fraktionen zu diskutieren. Selbstverständlich können auch gerne die Sportvereine bei der Diskussion beteiligt werden. Er selbst hat die Vereinsvertreter bereits einmal eingeladen und ihnen mitgeteilt, dass die Machbarkeitsstudie erstellt wird und dass der Gemeinderat zunächst die politische Entscheidung, ob eine Generalsanierung oder ein Neubau angestrebt wird, treffen muss.

Auf Anfrage von GR Straßer erläutert der Vorsitzende, dass auch bei einem Neubau wieder eine Vierraumhalle errichtet werden soll. Dies wird sicher ausreichen, da es noch einige andere Turnhallen und Sporträume in der Gemeinde gibt.

GR Lenski spricht sich dafür aus, die Vereine bereits vor der politischen Entscheidung des Gemeinderates einzubeziehen.

Der Vorsitzende schlägt vor, dass sich die Gemeinderäte in den Fraktionen mit den Vereinen austauschen. Er selbst wird dann Ende des Jahres wieder auf den Gemeinderat zukommen.

IV. Hiervon nimmt der Gemeinderat Kenntnis

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Gemeinderates vom 18.07.2017

§ 3

öffentlich

Anfragen und Bekanntgaben

1. **Vergabe von Aufträgen über 7.500 €**

Siehe Anlage 60.