

**Bericht aus dem Gemeinderat  
Gemeinderatssitzung vom 19.03.2024  
Fortsetzung**

**8. Zulassung von altersgerechten Wohnungen an der Schönbornstraße, Flst. Nr. 1376  
Änderung des Bebauungsplans "Nachverdichtung Karlsdorf I"**

Dieser Tagesordnungspunkt wurde vom Bürgermeister vor Eintritt in die Sitzung in der Tagesordnung nach vorne verschoben, da die Beschlussfassung über die allgemeine Zulassung der altersgerechten Wohnungen an der Schönbornstraße vor dem entsprechenden Satzungsbeschluss erfolgen muss.

Zur Sitzung waren Herr Schütz, Geschäftsführer der BSB Wohnbau und der Herr Lorentz, der beauftragte Architekt anwesend. Herr Lorentz erläuterte dem Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung, das vom Vorhabenträger vorgesehene Projekt zur Schaffung von insgesamt 28 altersgerechten Wohnungen an der Schönbornstraße auf dem Grundstück der ehemaligen Friedenskirche. Dort sollen neben den 28 barrierefreien Wohnungen für Seniorinnen und Senioren im Erdgeschoss ein großzügiger Aufenthaltsraum, sowie ein Büro für den Träger der dortigen Pflegeleistungen, den Caritasverband Bruchsal, entstehen. Das Gebäude selbst wird als dreigeschossiges Gebäude konzipiert und entspricht damit in diesem Punkt den Vorschriften des dort aktuell dort geltenden Bebauungsplanes „Nachverdichtung Karlsdorf I“. Das Gebäude erhält zudem eine Tiefgarage mit 14 großzügigen Parkmöglichkeiten für die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebäudes. Der aktuell geltende Bebauungsplan „Nachverdichtung Karlsdorf I“ lässt für das Grundstück aktuell nur eine begrenzte Anzahl von Wohnungen zu, wodurch die 28 altersgerechten Wohnungen nach diesem Bebauungsplan dort nicht zulässig wären. Gleichzeitig sieht der Bauungsplan eine allgemeine Stellplatzpflicht für „normale“ Wohnungen von 1-2 Stellplätzen je Wohnung und je nach Größe der Wohnung vor. Da erfahrungsgemäß bei altersgerechten Wohnungen deutlich weniger Stellplätze benötigt werden, war man sich im Gemeinderat einig, dass einer Stellplatzverpflichtung von 0,5 Stellplätzen für den Bau von Seniorenwohnungen ausreicht. Da der aktuelle Bebauungsplan allerdings in Kraft getreten ist, muss für die Zulassung der 28 betreuten Wohnungen mit einem Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen eine Änderung des Bebauungsplanes „Nachverdichtung Karlsdorf I“ erfolgen. Dies soll nach dem Willen des Gemeinderates durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erreicht werden. Im Zuge eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird noch ein Durchführungsvertrag mit dem Investor geschlossen, so dass lediglich das dem Gemeinderat heute zur Freigabe vorgelegte Bauvorhaben auf dem Grundstück verwirklicht werden kann. Eine andere Nutzung z. B. für 28 reine Mietwohnungen ist damit ausgeschlossen. Es müssen auf dem Grundstück damit nach dem Beschluss des Gemeinderates barrierefreie altersgerechte Wohnungen entstehen.

**5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Altengerechtes Wohnen an der Schönbornstraße"**

**Änderung des Bebauungsplans „Nachverdichtung Karlsdorf I“ durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß §§ 12, 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO**

**a) Aufstellungsbeschluss**

**b) Entwurfsbeschluss**

**c) Beschluss über die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Der Gemeinderat hat die im vorherigen Tagesordnungspunkt festgelegte Freigabe der Planung für den Bau von 28 seniorengerechten Wohnungen mit der Beschlussfassung über die Aufstellung eines entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes freigegeben. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altengerechtes Wohnen an der Schönbornstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die insgesamt 28 Wohnungen an dem Standort zuzulassen. Hierfür muss der dort aktuell bestehende Bebauungsplan „Nachverdichtung Karlsdorf I“ dahingehend geändert werden, dass die Anzahl der höchstzulässigen Wohnungen für die Schaffung von altersgerechten

Wohnungen auf 28 erhöht wird und gleichzeitig die Stellplatzverpflichtung für altersgerechtes Wohnen, wie dies im Ort üblich ist, auf 0,5 Stellplätze je Wohnung reduziert werden. Da man sich im Gemeinderat darüber einig war, dass das Vorhaben für die Erstellung von altersgerechten Wohnungen an diesem Standort sehr geeignet ist, wurde der entsprechende Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan einstimmig auf den Weg gebracht. Die öffentliche Bekanntmachung zum Bebauungsplan im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften wird im Amtsblatt an einer anderen Stelle erfolgen. Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange erhalten die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan.

## **6. Neubau Feuerwehrhaus**

### **- Vergabe Garagentore Nebengebäude**

Der Gemeinderat hat die Firma VOS Bauelemente GmbH mit der Lieferung und Montage der Garagentore für das Nebengebäude beim neuen Feuerwehrhaus mit einer Auftragssumme in Höhe von 25.271,74 € brutto beauftragt.

## **7. Sanierung Rathaus Neuthard – Nachträge**

Der Gemeinderat hat für die Sanierung des Rathauses Neuthard drei angemeldete Nachträge über eine Gesamtsumme von 46.614,68 € brutto genehmigt. Die freigegebene Gesamtsumme für die Sanierung des Rathauses Neuthard in Höhe von 2 Mio. €, wie sie im Haushalt für das Jahr 2024 eingestellt sind, wird durch die nun freigegebenen Nachträge nicht erhöht werden. Die Nachträge wurden notwendig, weil beim Gewerk Gerüstbau festgestellt wurde, dass das Satteldach bei einer Neigung von über 22,5 ° ein Dachfanggerüst benötigt, diese Dachfanggerüst war als Nachtrag ausgewiesen. Zudem hat sich bei der Ausführung der Arbeiten herausgestellt, dass die zunächst in der Ausschreibung angenommen Putzstärke von 1,5 cm teilweise sehr deutlich überschritten wird. Auch hieraus hat sich ein Nachtragsangebot mit einer Gesamtsumme von 37.286,27 € brutto ergeben. Auch bei der Deckenunterkonstruktion haben sich Unterschiede zwischen der Beauftragung und der vorgefundenen Situation ergeben. Die dort verbauten Strohmattendecken sind mit Gips belastet, was eine Entsorgung als Baumischabfall erfordert. Hierdurch sind höhere Entsorgungskosten aufzubringen. Da bei der Sanierung des Rathauses zudem das Dach nicht gedämmt wird, sondern nur die oberste Geschossdecke, wird der Dachstuhl als sogenannter Kaltbereich ausgeführt. Die oberste Geschossdecke ist im Rathaus Neuthard nicht durchgängig, weil es durch das Treppenhaus durchbrochen ist. Beim Treppenhaus ist bislang die Dämmung der Dachschräge nicht vorgesehen, so dass eine Kältebrücke entstehen würde. Das ausführende Unternehmen hatte daher vorgeschlagen, eine Dämmung aufzubringen, um die Kältebrücke zu vermeiden. Die angemeldeten Nachträge mit der Gesamtsumme von 46.614,68 € wurden vom Gemeinderat mitgetragen und die Nachtragsbeauftragung wurde freigegeben.

## **9. Fortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003**

### **Erneute (zweite) Anhörung der Träger öffentlicher Belange**

Der Gemeinderat hat sich mit der Fortschreibung des Regionalplanes Mittlerer Oberrhein 2003 befasst und den Beschluss gefasst, dass der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard der Fortschreibung grundsätzlich zustimmt. Im neuen Regionalplan 2003 werden neben den bereits im Regionalplan vorgesehenen Wohnbauerweiterungsflächen auch eine Wohnbauerweiterungsfläche im Westen des Ortsteil Neuthard an der Pfingststraße in den Regionalplan mit aufgenommen. Die von der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard in der 1. Stellungnahme geforderte Ausweisung von Gewerbeflächen ist auf Gemarkung der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard aus verschiedenen Gründen leider nicht möglich. Als Ergänzungsmöglichkeit und unter Berücksichtigung, dass in der Region weitere Gewerbeflächen benötigt werden, wird in den Regionalplan eine neue Gewerbefläche auf der Nordseite der Landesstraße 618 zwischen dem Gewerbegebiet „Am Mantel“ und dem Schlossgarten in Bruchsal in den Regionalplan aufgenommen. Die Gemeinde hat dort Grundstückseigentum, so dass für die Gemeinde Karlsdorf-Neuthard hier Gewerbefläche zur Verfügung stehen, die dann an ortsansässige Gewerbeunternehmen für Betriebssicherungen oder Betriebsverlagerungen vergeben werden können.

Die Gemeinde wird in ihrer Stellungnahme außerdem auf einen Widerspruch in der Darstellung des Regionalplanes hinweisen, wonach beim Baggersee „Neureuth“ auf der Ostseite des Sees Vorbehaltsgebiet für den Kiesabbau vorgesehen sind für die im Plan an gleicher Stelle Vorranggebiet für die Sicherstellung der Wasserversorgung geplant werden. Darin begründet sich, auch nach den Prüfungen des am Ort ansässigen Kiesbauunternehmens ein Widerspruch, der eine Auskiesung der als Vorbehaltsflächen ausgewiesenen Bereiche für die Zukunft erschweren könnte. Hier bittet die Gemeinde Karldorf-Neuthard parallel zur eigenständigen Stellungnahme des Kiesabbauunternehmens um eine Prüfung und ggf. um Berichtigung durch den Regionalverband. Gleichzeitig soll berichtet werden, dass die im Zuge der Seeerweiterung verlegte Gastrasse nach wie vor auf ihrer bisherigen Trasse eingezeichnet ist, die mittlerweile durch den bereits ausgekiesten Baggersee führen würde. Hier ist eine Korrektur notwendig.

#### **10. Gebühr für Trauungen in der Zehntscheune - Änderung der Satzung über die Erhebung von Verwaltungsgebühren (Verwaltungsgebührensatzung)**

Der Gemeinderat hat einstimmig festgelegt, dass für Trauungen in der Zehntscheune künftig eine Gebühr von 270,- € je Trauung erhoben wird. Diese Gebühr wurde anhand einer Gebührenkalkulation durch die Kämmerei ermittelt. Die Zehntscheune steht somit künftig als Ausweichtrauzimmer für Trauungen in einem bestimmten Ambiente für Heiratswillige zur Verfügung. Anfragen hierzu können über das Standesamt der Gemeinde Karldorf-Neuthard erfolgen.