

## NIEDERSCHRIFT

### der öffentlichen Verhandlungen des Gemeinderates am 21. April 2020

#### TOP 1.

#### Vorstellung des Projektes "Wohnen an der Waldach"

Nachdem Herr Kern als Investor bereits vor über einem Jahr sein Projekt zur Bebauung des „Granzow“-Geländes in Waldachtal-Lützenhardt im Gemeinderat vorgestellt hatte, haben sich nun neue Sachverhalte ergeben.

Herr Kern hat die Planung nochmals komplett überarbeitet und wird diese in der Sitzung vorstellen. Der Bebauungsplan wird erneut Thema in der Sitzung am 28.04.2020 sein.

Herr Kern und die Architekten Herr Lieb und Herr Vandeven vom Architekturbüro Lieb aus Freudenstadt stellten dem Gremium und den anwesenden Bürgern das Bauvorhaben „Wohnen an der Waldach“ vor. Es wird nochmal erläutert, dass es sich bei der jetzigen Planung um eine komplette Neuplanung im Vergleich zur letzten Vorstellung im Mai 2018 handelt. Eine wesentliche Veränderung zu der alten Planung wäre unter anderem, dass ca. 269 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche von Flurstück 682 dazu erworben wurde. Außerdem sei man von den Gebäuden in der Waldachstr. 17 und 19 weiter abgewichen. Bei der jetzigen Planung soll im nördlichen Bereich ein Pflegeheim und im südlichen Bereich ein Mehrfamilienhaus entstehen. Details hierzu sind der nachfolgenden Präsentation zu entnehmen.

Was die Erschließung der Gebäude betrifft, ist im vorderen Bereich (also im Bereich des Mehrfamilienhauses) eine unterirdische Parkierung geplant. Es ist geplant, dass die überwiegende Erschließung im vorderen Bereich über die Waldachstraße abgewickelt wird und im hinteren Bereich nur der Besucherverkehr des Pflegeheims stattfindet. Der Besucherparkplatz des Pflegeheims im hinteren Bereich ist oberirdisch geplant, da sich hier unterirdisch ein Kanal befindet, den man nicht tangieren möchte. Außerdem sind vorne an der Waldachstraße ebenfalls noch oberirdische Besucherparkplätze für die Dienstleistungsangebote vorgesehen. Da die überwiegende Erschließung und der Hauptverkehr, auch des Personals, über die Tiefgarage an der Waldachstraße erfolgen soll, ist mit einem eher geringen Verkehr bis in den hinteren Teil zu rechnen. Wichtig bei der Planung war zudem der Aspekt, dass man das Gebäude nicht vom Publikumsverkehr abschotten möchte. Man hätte sich bei der Planung explizit auch auf die Mitnutzung des Kurgartens und den Konsequenzen der Bebauung auf den Ortskern orientiert. Deshalb ist im hinteren Bereich ein Senioren Café mit Blick auf den Kurgarten und Außenanlage angedacht, welches auch von der Öffentlichkeit mitgenutzt werden soll. Außerdem wird nochmal darauf hingewiesen, dass die Planung zu 100 % mit der Renaturierung der Waldach abgestimmt sei. Was die Gebäude an sich betrifft, wurde bei der Planung besonders Wert auf helle Flure gelegt. Außerdem sei das Pflegeheim wie eine „8“ mit zwei Innenhöfen angeordnet, sodass es keine Sackgassen gibt, sondern ein Umlauf entsteht. In der Mitte der 8 sind die Aufenthaltsbereiche angedacht.

Frau Richter meldet sich zu Wort und erkundigt sich, weshalb das Baufenster, welches bisher nur bis zur Scheune ging, jetzt weiter in den Süden verschoben wurde und ob dies bereits genehmigt sei.

Frau Grassi teilt mit, dass der geänderte Bebauungsplan erst nächste Woche auf der Tagesordnung der Sitzung des Gemeinderates sei und hier die Satzung beschlossen werden muss, in welchem auch das geänderte Baufenster aufgeführt ist. Wie erwähnt, hätte Herr Kern einen weiteren Teil des Flurstücks 682 erworben, weshalb sich das Baufenster entsprechend geändert hat.

Frau Ellen Wittich meldet sich zu Wort und teilt mit, dass die Fläche, die jetzt überbaut werden soll, ursprünglich im Flächennutzungsplan als Grünfläche und Parkanlage ausgewiesen sei und dies auch notwendig ist, da die Fläche eine wichtige Belüftungsfunktion für den Ort darstellt. Sie sehe keine bodenrechtliche Notwendigkeit, den einzigen grünen Fleck im Ortsteil als Baugelände auszuweisen.

Frau Richter möchte weiterwissen, weshalb man ständig von einer städtebaulichen Verdichtung sprechen würde, obwohl wir uns hier auch dem Land befinden würden.

Frau Grassi erläutert, dass dies ein feststehender Begriff sei und man es so nennen würde, egal ob auf dem Land oder in der Stadt.

Dann meldet sich Herr Dr. Gerhard zu Wort. Er führt an, dass er das vorgestellte Konzept sehr schlüssig und gut durchdacht findet, auch mit dem geplanten Dienstleistungsangebot vorne an der Waldachstraße. Allerdings habe er Bedenken, ob die wenigen Besucherparkplätze hierfür ausreichen. Auch regt er nochmal an, die Mitnutzung des Kurgartens gut zu durchdenken und ordentlich zu planen, da dies ein sehr wichtiger Aspekt sei.

Herr Kern stimmt Herrn Dr. Gerhard zu, dass auch ihnen sehr wichtig sei, eine Mitnutzung des Kurgartens in der Planung zu berücksichtigen. Sie hätten bereits auch eine Landschaftsarchitektin mit an Bord, die sich auch hierum kümmern soll. Was die Parkplätze angeht, soll das Mehrfamilienhaus überwiegend die unterirdischen Parkflächen nutzen und nur Besucher der Dienstleistungen vorne die Stellplätze verwenden. Die genaue Anzahl der vorderen oberirdischen Stellplätze sei derzeit aber noch nicht klar und würde sich dann erst im Bauantrag zeigen.

Gemeinderat Kurt Kübler möchte wissen, wie die Zufahrt des Grundstückes angedacht sei, wenn man aus Richtung Lützenhardt komme. Er möchte wissen, ob man einfach auf Höhe der Tankstelle links auf das Grundstück abbiegen soll oder ob geplant ist, dass man zuerst wendet und dann rechts auf das Grundstück einfährt.

Ihm wird mitgeteilt, dass hier ganz normal links abgebogen werden soll.

Herr Kugler aus der anwesenden Bürgerschaft meldet sich zu Wort und weist darauf hin, dass trotz der Renaturierung die Tiefgarage beim nächsten Hochwasser total überflutet sei.

Hier erläutert die Vorsitzende, dass nicht nur diese eine Renaturierung der Waldach stattfindet, sondern ja bereits eine Renaturierung im Bereich des Edeka-Geländes stattgefunden hat, wo sich die Waldach schon etwas verteilen kann und auch im Bereich vor der Brücke sollen noch Maßnahmen stattfinden. Ganz weg bekomme man die Überschwemmungsgefahr nie, aber dies müsse der Bauträger dann entsprechend in seiner Planung berücksichtigen.

Frau Richter weist darauf hin, dass die Fläche, die nun überbaut werden soll, bisher als Überschwemmungsfläche diene und der Waldach die Möglichkeit gab, sich hier auszulaufen. Diese Fläche stellte einen Schutz für die Bürger da und soll nun zugebaut werden. Dies würde eine komplette Zerstörung darstellen.

Amtsleiterin Finkbeiner erhält das Wort und erläutert, dass diese Problematik auch der Grund gewesen sei, weshalb der Bebauungsplan so lange gedauert hätte. Zwischenzeitlich würden der Gemeinde die wasserrechtliche Genehmigung des Landratsamtes und der Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums für die Renaturierung der Waldach vorliegen. Dies wäre nicht der Fall, wenn die Maßnahmen nicht wirksam wären. Fachleute hätten sich mit der Hochwasserproblematik und Überschwemmungsgefahr auseinandergesetzt und errechnet, wie die Waldach verändert werden muss, damit die Gefahr reduziert wird. Nach der Brücke soll eine Aufweitung der Waldach erfolgen, sodass man hier Fläche hinzubekommt.

Natürlich sei die Renaturierung ein deutlicher Eingriff in die Waldach, aber sie sei davon überzeugt, dass, wenn in einigen Jahren wieder alles bewachsen ist, dies eine deutliche Verbesserung für die Natur darstellt.

Die Vorsitzende erteilt anschließend Gemeinderat Dr. Richter das Wort. Er meldet sich als Betroffener zu Wort und möchte wissen, wieso eine zweite Arztpraxis in Lützenhardt geplant sei.

Herr Kern erläutert, dass dies bisher noch nicht fest geplant sei, sondern nur eine Vorhaltung dessen darstellen würde, was denkbar ist.

Die Vorsitzende macht anschließend die Sicht der Verwaltung deutlich. Sie merkt an, dass ein Pflegeheim bereits seit langem ein Wunsch in der Gemeinde sei. In einer Erhebung 2015/2016 hätte man festgestellt, dass 70 % der über 60-jährigen Personen, die aus der Gemeinde wegziehen, dies tun würden, weil es in der Gemeinde kein Pflegeheim gebe. Deshalb befürwortet die Verwaltung das Projekt und sieht das Pflegeheim als etwas sehr Positives für die gesamte Gemeinde.

Zuhörer Herr Kugler erkundigt sich, was mit dem Kanal auf dem Grundstück passiere oder ob dieser erneuert werden soll.

Frau Grassi erläutert, dass in der Planung im Bereich des Kanals extra nicht unterirdisch geplant wurde, sodass man jederzeit an den Kanal herankommt. Im Moment sei der Kanal nicht sanierungsbedürftig und wird deshalb auch nicht erneuert. Der Kanal wäre ein großer Sammler der Abwasserzweckverbandes „Oberes Waldachtal“. Auch der ZV habe der Bebauung zugestimmt. Außerdem wird eine Grunddienstbarkeit eingetragen, sodass man abgesichert sei und jederzeit an den Kanal herankann. Dies sei beim bisherigen Eigentümer nicht der Fall gewesen und würde nun auch eine Verbesserung darstellen.

Gemeinderat Dr. Richter bestätigt, dass jeder in der Gemeinde froh sei, wenn ein Pflegeheim entstehen würde, allerdings kritisiert er die 4 Etagen. Nirgendwo in der Umgebung sei so hoch gebaut worden und aus seiner Sicht sei dies ein Stockwerk zu hoch.

Frau Wittich meldet sich zu Wort und teilt mit, dass in der alten Planung 4 Betonklötze vorgesehen waren und nun hätte man eben einen Betonklotz, der aus ihrer Sicht viel zu groß sei und das Ortsbild verschandeln würde. Aus ihrer Sicht sei dies eine überdimensionale Mietskaserne. Sie sei mit der Bauweise und auch dem Standort nicht einverstanden. Außerdem wären die Einwendungen der Bürger gegen die letzte Planung überhaupt nicht berücksichtigt worden, im Gegenteil, jetzt würde man noch höher bauen.

Frau Grassi teilt ihr mit, dass der neue Bebauungsplan nach dem Gemeinderatsbeschluss wieder öffentlich ausgelegt werde und dann die Möglichkeit bestehe, die Einwendungen erneut vorzubringen.

Herr Störzer bringt an, dass er sich wundern würde, wenn überhaupt jemand später in das Gebäude einziehen möchte. Es würde keinerlei Grünfläche geben und nur den Ortskern verschandeln. Außerdem würde den Anliegern der Waldachstraße durch den Betonklotz die Aussicht genommen werden. Die Häuser an der Waldachstraße würden total entwertet werden und man hätte keine Chance mehr, sein Haus verkauft zu bekommen.

Gemeinderat Rainer Fischer teilt mit, dass er bisher sehr viel positive Rückmeldung zum Bauvorhaben wahrgenommen hätte und denkt, dass man damit auf dem richtigen Weg sei. Er sei sehr positiv bezüglich des Vorhabens gestimmt.

## TOP 2.

### Vorstellung des Projektes "Neubau Sonnenhof"

Die Klinik Sonnenhof soll neu gebaut werden. Die damit verbundene Änderung des Bebauungsplanes Schelmenhecke wird Thema in der Sitzung des Gemeinderates am 28.04.2020 sein.

Herr Dussle und Architekt Herr Schmelzle stellen dem Gremium und der Bürgerschaft die Planung der neuen Fachklinik Waldachtal vor. Herr Dussle erläutert kurz die Beweggründe für den Neubau der Klinik. Er teilt mit, dass bereits seit 1,5 Jahren Überlegungen zum Neubau der Klinik laufen würden. Der Sonnenhof sei gut aufgestellt, aber in diesem Zustand nicht mehr konkurrenzfähig. Er sei 1955 gebaut worden und 1980 hätte der letzte Bauabschnitt stattgefunden. Nun wäre die Klinik in die Jahre gekommen und würde auch etliche bauliche Mängel aufweisen. Durch den Neubau der Klinik beim Zauberwald müsse der Sonnenhof natürlich umgebaut und anderweitig genutzt werden. Dies stellt eine enorme finanzielle Belastung dar, aber es wären bereits einige Ideen für eine Nachnutzung vorhanden.

Anschließend beginnt Herr Schmelzle mit der Präsentation. Er erläutert kurz, dass der aktuelle Bebauungsplan Schelmenhecke – 2. Änderung erneut geändert werden müsse, um die Planung realisieren zu können. Die Baufenster im bisherigen Bebauungsplan seien zu klein und man würde von der Zauberwaldklinik dann auf die Rückseite der neuen Klinik schauen und von dieser auf die Rückseite des Sattelacker Hofes. Dies sei nicht sehr attraktiv. Im geänderten Bebauungsplan würde sich die Fläche des Baufensters jedoch nicht erhöhen, die Baufenster würden nur anders angeordnet werden. Auch soll an der Zauberwaldklinik ein kleines Baufenster als Erweiterungsmöglichkeit angebracht werden. Außerdem ist ein Lärmschutzwall geplant, dies ist als pink gestrichelte Fläche auf dem Plan dargestellt. Hier ist geplant, dass die noch schönen Bäume stehen bleiben und nach der Aufschüttung des Lärmschuttwalls der Rest der Fläche waldartig bebaut wird.

Die neue Klinik soll ca. 280 Betten haben und erstreckt sich über mehrere Stockwerke. Im Untergeschoss sollen Lager- und Technikräume untergebracht werden. Im Erdgeschoss sollen die Küche, ein Restaurant sowie ein Schwimmbad, Sauna und eine medizinische Abteilung untergebracht werden. Im 1. Obergeschoss ist komplett eine medizinische Abteilung angedacht. In den weiteren 4 Obergeschossen sollen dann die Patientenzimmer untergebracht sein, wobei auf jeder Ebene 62 Zimmer geplant sind. Weiter gibt es noch ein Dachgeschoss. Die neue Klinik wird ca. 3,5 m höher werden als der Zauberwald. Dies sind bisher die groben Planungen, weiteres ist der beigefügten Präsentation zu entnehmen.

Gemeinderat Dr. Gerhard möchte wissen, wie das Gebäude zur Straße hin abgesichert werden soll. Herr Schmelzle teilt mit, dass dies auf natürliche Weise ohne Mauer geschehen soll.

Ratsmitglied Herr Schweizer fragt nach, wie die Zufahrt zu der Klinik angedacht sei.

Es wird erläutert, dass geplant ist, dass die Zufahrt über die Kirchbergstraße durch die Linksabbiegespur erfolgen soll. Eventuell ist angedacht, dass der Feldweg beim Sattelacker Hof als Einbahnstraße ausgewiesen wird. Über den Feldweg soll auch die Feuerwehzufahrt erfolgen.

Herr Kugler, aus dem Zuhörerraum, bringt vor, dass er sich noch erinnern kann, dass bereits in der Vergangenheit schon einmal Wald gerodet wurde und dieser beim nächsten Sturm komplett gefallen sei. Dies werde hier ebenfalls passieren. Außerdem merkt er an, dass an den Feldweg für die Feuerwehzufahrt Poller angebracht werden müssen, die nur von der Feuerwehr entfernt werden können, da sonst jeder diesen Weg benutzen würde.

Die Vorsitzende teilt mit, dass die verkehrsrechtlichen Regelungen noch mit dem Landratsamt abgestimmt werden müssen, aber Begegnungsverkehr auf dem Feldweg auf jeden Fall zu vermeiden sei.

Gemeinderat Dr. Gerhard möchte wissen, ob eine Verknüpfung von ambulant und stationär vorgesehen sei, oder ob auch geplant sei, dass Fachärzte in der Klinik untergebracht werden.

Herr Dussle teilt mit, dass bisher nur ambulant geplant sei. Die Punkte, die Herr Dr. Gerhard genannt hat, wären anvisiert gewesen, aber hier wäre die Zulassung problematisch gewesen, da der Gesetzgeber in diesem Bereich sehr streng agiert. Unter anderem wären hierfür separate Eingänge notwendig. Man könne es jedoch nochmals in die Planung aufnehmen, da auch Herr Dussle dies als wichtige Chance für die Zukunft sehe.

Herr Dr. Richter möchte gerne wissen, welche Pläne für den alten Sonnenhof bestehen würden.

Herr Dussle erläutert, dass für den Neubau der Klinik mit einer Bauzeit von ca. 2 – 2,5 Jahren zu rechnen sei. In dieser Zeit wolle man sich mit der Nachnutzung konkreter beschäftigen. Die Sorge, dass der alte Sonnenhof später leer stehen könnte, kann jedoch genommen werden. Es sei sicher, dass das Gebäude erhalten und nachgenutzt werde, nur wie sei noch unklar. Eventuell könnten hier auch Reha-Maßnahmen für Privatpatienten entstehen.

Herr Kugler bezweifelt nochmal, dass der Lärmschutzwall überhaupt etwas bringen wird. Er schlägt deshalb vor, dass man den Waldstreifen so wie er ist erhält. Außerdem denke er, dass, wenn die finanziellen Mittel für den Umbau des alten Sonnenhofs fehlen, hier eine Bauruine entstehen wird.

Frau Grassi erläutert nochmal, dass eine Sanierung im Bestand von der Eigentümerfamilie bisher nicht möglich sei, aber eine Nachnutzung auf jeden Fall kommen wird.

Die Vorsitzende erteilt Gemeinderat Dr. Gerhard das Wort, welcher gerne den zeitlichen Ablauf der Baumaßnahme erläutern möchte.

Herr Dussle berichtet, dass die Endplanungen noch nicht ganz abgeschlossen seien, aber er davon ausgehe, dass Ende des Jahres die Maßnahmen ausgeschrieben werden können und mit dem Baustart dann Anfang nächsten Jahrs zu rechnen ist. Die Bauzeit wird dann ca. 1,5 bis 2 Jahre betragen. In dieser Zeit wird man sich mit der Nachnutzung des Sonnenhofes befassen.

Frau Grassi weist nochmals darauf hin, dass auch die Verwaltung bereits seit mehr als 1,5 Jahren in die Planung miteinbezogen ist und klar sei, dass der Sonnenhof neugebaut werden muss. Eine Sanierung im Bestand sei unmöglich. Alternative zu dem geplanten Standort wäre nur ein Standort außerhalb von Waldachtal, was für die Gemeinde sehr schlecht wäre.

### **TOP 3.**

#### **Bekanntgaben und Verschiedenes**

Die Vorsitzende teilt mit, dass die Verwaltung diese Woche den Zuwendungsbescheid für die Renaturierung der Waldach erhalten habe. Die Beträge seien anders ausgefallen als geplant, aber es würde nun ein geringerer Eigenanteil für die Gemeinde entstehen, sodass dies sehr erfreulich sei.

Weiter informiert Frau Grassi darüber, dass die Erschließung der beiden Baugebiete Härte Süd in Hörschweiler und Heuberg III in Salzstetten planmäßig verlaufen. Beim Neubaugebiet Heuberg III ist mit einer Fertigstellung bis im Sommer zu rechnen und die Erschließung des Baugebiets Härte Süd wird voraussichtlich im Herbst abgeschlossen sein.

Auch erfreulich sei, dass die Zwangsschließung der Kindergärten genutzt werden konnte. Die Sanierungsarbeiten im Kindergarten in Salzstetten konnten vorgezogen werden.

Hier musste im Vorraum ein neuer Boden verlegt werden, sowie der Treppenaufgang und die Bäder saniert werden. Dies war ursprünglich erst für die Pfingstferien angedacht gewesen. Die Baufirmen hätten nun nicht wie ursprünglich geplant nebeneinander, sondern auf Grund der aktuellen Lage nacheinander gearbeitet. Dies hätte die Bauzeit etwas verlängert, aber es sei damit zu rechnen, dass die Sanierungsarbeiten bis Ende nächster Woche abgeschlossen werden können.

Frau Richter meldet sich nochmals zu Wort und möchte wissen, ob ein Hubschrauberlandeplatz für die Fachklinik geplant sei. Falls das nicht der Fall sei, sollte man dies noch andenken.