

Anschrift: Stadtverwaltung Schiltach  
Marktplatz 6  
77761 Schiltach

Zuständig: Michael Grumbach  
Tel.-Nr.: 07836 / 58-13  
Fax-Nr.: 07836 / 58-59  
E-Mail: grumbach@stadt-schiltach.de

Datum: 07.02.2021

## Medieninformation

### Bericht aus der Gemeinderatssitzung vom 05. Mai 2021

#### 1. Kurzbericht über das Ergebnis der letzten öffentlichen und nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung

Bürgermeister Thomas Haas berichtete aus der letzten öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung und teilte mit, was seither hinsichtlich der gefassten Beschlüsse veranlasst worden ist.

#### 2. Bausachen

Dem Gemeinderat lagen folgende Bauanträge vor:

- a. Bauantrag auf Errichtung und Betrieb einer neuen Abluftreinigungsanlage KMA in Containerbauweise, Sommerwies 1, Flst. 411 der Gemarkung Lehengericht.
- b. Bauantrag auf Errichtung eines Carports, eines Gerätehauses und eines Holzlagers, Ahornweg 7, Flst. 2419.

Nach kurzer Erläuterung durch die Verwaltung und Einsichtnahme der Pläne wurde das gemeindliche Einvernehmen jeweils einstimmig erteilt.

#### 3. Bebauungsplan „Hinter dem Schloß“

- Sachstandsbericht sowie Vorstellung der überarbeiteten Entwurfsplanung zum Baugebiet „Hinter dem Schloß“
- Vorabwägung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens

Bürgermeister Thomas Haas ging kurz auf die Entstehungsgeschichte der Überlegungen für ein Neubaugebiet im Bereich „Hinter dem Schloß“ ein. Nachdem die Stadt das Gelände der ehemaligen Staudengärtnerei Götz in seiner schönen Südhang-Lage erwerben konnte, hat man sich dazu entschieden, vor Ausweisung eines neuen Baugebiets zunächst die örtlichen Baulücken zu schließen und die restlichen Bauplätze im Gebiet „Obere Baldersäcker“ und „Oberes Bickenmäu-

erle“ zu vermarkten. So konnten zwischenzeitlich 25 brachliegende Bauplätze im Stadtgebiet einer Bebauung zugeführt werden. Zwischenzeitlich sind auch die letzten Plätze in den beiden anderen Baugebieten verkauft. Man hat daher im November 2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hinter dem Schloß“ gefasst, um neues Baugelände ausweisen zu können. Die gefertigte Machbarkeitsstudie mündete in einer städtebaulichen Entwurfsplanung und anschließend in einem Bebauungsplan-Vorentwurf für das frühzeitige Beteiligungsverfahren, das im Februar 2020 durchgeführt wurde. Sehr schnell hat sich gezeigt, dass es sowohl aus technischer Sicht als auch aus naturschutzrechtlicher Betrachtung enorme Herausforderungen zu schultern gilt, um das Vorhaben realisieren zu können.

Der in der Sitzung anwesende Planer Henning Lamm fasste das ernüchternde Ergebnis der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zusammen und wies auch auf die technischen Schwierigkeiten infolge des sehr steilen Geländes hin, die enorme Böschungen sowohl talseits, als auch bergseits erfordern. Näheres zur technischen Straßenplanung erläuterte Patrick Henning von den Breinlinger Ingenieuren aus Tuttlingen. Ein in Auftrag gegebenes Baugrundgutachten hat ergeben, dass tragfähiger Grund erst nach sieben Metern festgestellt wurde, was nicht nur Probleme für die straßenmäßige Erschließung mit sich bringt, sondern auch die künftigen Bauherren vor Probleme stellen wird. Alles in allem müsse man resümieren, dass sowohl die Erschließung, als auch das anschließende „Häuslebauen“ in diesem Gebiet sehr teuer werden dürften.

Auch Bürgermeister Thomas Haas bemerkte bedauernd, dass „mit jedem Kapitel, das man aufmacht, es schwieriger werde“.

Den Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren hat Landschaftsplaner Thomas Grözinger gefertigt, der dem Gemeinderat darlegte, dass im Rahmen der Umweltuntersuchung festgestellt wurde, dass das Gebiet ökologisch sehr wertvoll ist und vor allem der Bereich Artenschutz umfassende Maßnahmen erfordert. Im Gebiet seien Lebensräume für Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge und auch seltene Heuschreckenarten angetroffen worden, was aufwändige Umsiedlungen erforderlich macht. Hierbei werden die Tiere jedoch nicht nur in einen neuen Lebensraum umgesetzt, sondern es muss dort auch zunächst sichergestellt werden, dass sie das neue Habitat auch annehmen.

Auch der zwischenzeitlich auf Teilflächen entstandene Wald stellt die Gemeinde vor Probleme. So müsse eine Waldumwandlungserklärung beantragt werden, was bedeute, dass neben naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auch ein forstrechtlicher Ausgleich erforderlich wird.

Alles in allem empfahl Bürgermeister Thomas Haas nach den ernüchternden Fachvorträgen der Planer, dass man sich zunächst nur auf einen Teilbereich des Baugebiets beschränken sollte, um zeitnah Bauland zumindest im zentralen Bereich der ehemaligen Staudengärtnerei schaffen zu können. Man müsse dann überlegen, ob man die sensibleren Randbereiche unangetastet lässt, oder ob man sich für die Zukunft die Option freilassen möchte, das Gebiet doch noch wie vorgesehen zu erweitern.

Aus der Gemeinderatsdiskussion heraus wurde gar die Frage aufgeworfen, ob die Erschließung des Gebiets ökonomisch noch sinnvoll sei im Blick auf den zu erwartenden Bauplatzpreis. Klar sei: man muss einen Kompromiss finden zwischen Ökologie und dem unbestritten vorhandenen Bedarf nach Bauland.

Letztendlich verständigte sich der Gemeinderat darauf, eine optimierte Planung für den reinen Kernbereich des ursprünglichen Geltungsbereichs fertigen zu lassen und die sensiblen Randbereiche zunächst außen vor zu lassen. Wenn dieses Ergebnis vorliegt, kann auch eher etwas zu den Kosten der Erschließungsmaßnahme und den entsprechenden Auswirkungen auf den Bauplatzpreis gesagt werden.

#### **4. Parkhaus Hauptstraße**

E-Mail: [info@stadt-schiltach.de](mailto:info@stadt-schiltach.de)

Internet: [www.schiltach.de](http://www.schiltach.de)

USt.ID-Nr.: DE 142649010

Volksbank Kinzigtal

Kto-Nr.: 30 482 107 (BLZ 664 927 00)

Steuer-Nr.: 15050/05203

Sparkasse Wolfach

Kto-Nr.: 32 243 (BLZ 664 527 76)

## - Vorstellung der Planung

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte Bürgermeister Thomas Haas Dipl. Ing. Bernd Beer von der AMP Parking Europe GmbH Karlsruhe, die im Auftrag der Stadt das neue Parkhaus auf dem Gelände der früheren neuapostolischen Kirche in der Hauptstraße plant. Nachdem die Überlegungen mit einem Hotel in der obersten Etage des Parkierungsgebäudes nicht mehr aktuell sind, hat der Parkhausspezialist die Planung modifiziert und – wie bei den ersten Überlegungen – ein weiteres Parkdeck vorgesehen. Im Parkhaus entstehen dadurch 122 Stellplätze, neun sind unmittelbar vor dem Gebäude zur Hauptstraße hin vorgesehen. Man habe dann vier Park Ebenen ohne Rampen, wie er anhand einer Darstellung der Isometrie erläuterte. Auf dem Dach des Parkhauses soll eine Photovoltaikanlage errichtet werden. Die im Januar 2020 kalkulierten Baukosten erhöhen sich um rund 380.000 Euro, was mehrere Gründe habe. Zum einen war damals die Photovoltaikanlage noch nicht vorgesehen, außerdem wisse man zwischenzeitlich, dass eine sogenannte „weiße Wanne“ erforderlich wird, um Grundwasserproblemen im unteren Geschoss entgegen zu wirken. Hinzu kommt noch die allgemein festzustellende Baupreisentwicklung. Insgesamt wird das Parkgebäude die Stadt einschließlich Baunebenkosten und Mehrwertsteuer rund 5,4 Millionen Euro kosten. Die Bauzeit wird auf 15 Monate geschätzt, was nach den Erfahrungen der Parkhausplaner sicher realistisch sein dürfte. Ladesäulen für Elektro-Autos sind zunächst nur vor dem Gebäude vorgesehen, da es immer noch Vorbehalte gegen E-Autos innerhalb von Parkhäusern gibt. Dies liegt daran, dass Elektrofahrzeuge im Falle eines Brandes nicht gelöscht werden können. Sie müssen insgesamt in einen mit Wasser gefüllten Container gestellt werden. Die elektrische Versorgung wird jedoch so ausgelegt, dass ein späteres Nachrüsten von E-Säulen auch im Gebäude jederzeit möglich sein wird.

Ein Gemeinderatsmitglied regte an, im Parkhaus auch eine öffentliche behindertengerechte Toilette vorzusehen. Dies war bislang nicht der Fall, weil man davon ausging, dass sämtliche Nutzer (Ärztehaus, Talentschmiede, Kindergarten Zachäus und Anwohner) in zumutbarer Nähe eine Toilette aufsuchen können.

Ein anderes Gemeinderatsmitglied fragte nach, ob die vorgesehene Attika auf dem Dach des Gebäudes technische Gründe habe, was vom Planer verneint wurde. Die Architekten hätten versucht aus städtebaulichen Gründen eine „ruhige Fassade“ zu schaffen. Außerdem werde so die Dachkonstruktion verdeckt, die im Gegensatz zur Umgebungsbebauung eine völlig andere Dachneigung und –ausrichtung habe. Ein weiterer Vorteil sei das Einsparen eines Geländers rund um das Dach, das insbesondere durch den Betrieb der Photovoltaik-Anlage sonst erforderlich wäre.

Insgesamt nahmen die Gemeinderäte die Planung zustimmend zur Kenntnis. Der Wunsch nach einer öffentlichen Toilette wurde von Seiten eines Gemeinderatsmitglieds zum Antrag erhoben, dem mit acht Ja-Stimmen und sieben Enthaltungen zugestimmt wurde.

## 5. Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel“

- **Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Offenlage (§ 3 Abs. 1 BauGB) und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Nachdem die Überlegungen für den Bau eines Hotels auf dem Parkhaus in der Hauptstraße nicht mehr aktuell sind, wurde als Ersatzstandort die Fläche der Schramberger Wohnungsbau GmbH in der Schenkzeller Straße oberhalb des Nordportals des Schloßbergtunnels ins Auge gefasst.

Das Landratsamt Rottweil hat im Zuge der Vorprüfung festgestellt, dass der alte Baulinienplan aus den 1950er Jahren als baurechtliche Genehmigungslage nicht ausreicht, sondern dass ein qualifizierter Bebauungsplan aufzustellen ist.

Nach der Baunutzungsverordnung können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt werden. Unter anderem gibt es die Möglichkeit Bereiche für die Fremdenbeherbergung als „sonstige Sondergebiete“ auszuweisen.

Bürgermeister Thomas Haas wies darauf hin, dass die Überlegungen für den Hotelbau mit den unmittelbaren Angrenzern vorbesprochen worden sind, wobei teilweise starke Vorbehalte vorgebracht wurden. Diese werden sicherlich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung auch formell im Aufstellungsverfahren vorgebracht und müssen vom Gemeinderat dann zu gegebener Zeit abgewogen werden.

Aus den Reihen des Gemeinderats wurde noch einmal betont, dass man eine Verstärkung des Bettenangebots dringend für geboten hält, insbesondere für Geschäftskunden der örtlichen Industriebetriebe.

Ein Gemeinderatsmitglied wollte auch wissen, ob man bei den Überlegungen die Anreisituation für Buskunden ausreichend berücksichtigt habe. Der Investor und dessen Planer haben jedoch bereits schon im Vorfeld darauf hingewiesen, dass das Hotel für eine Nutzung durch Buskunden zu klein sein wird. Man denke stattdessen vorwiegend an Geschäftsreisende und einzelne Touristen mit einer relativ kurzen Aufenthaltsdauer.

Letztendlich beschloss der Gemeinderat einstimmig, der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hotel“ zuzustimmen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

## **6. Schloßberg**

### **- Vergabe der Planungen für ein Nutzungskonzept**

Der Gemeinderat hat in seiner letzten Klausurtagung das Thema „Schloßberg“ ausführlich behandelt. Dabei sind viele Ideen gefunden worden, den Schloßberg zu gestalten, die aufgrund ihrer Vielfältigkeit aber nur schwer in ein stimmiges Gesamtkonzept zu fassen sind. Sprich: Man kam auf keinen gemeinsamen Nenner. Das Thema wurde daher an den Touristikausschuss delegiert. Darüber hinaus wurde die Touristinfo beauftragt, ein mögliches Vorgehen zu erarbeiten. Es wurden daher Angebote bei verschiedenen Landschaftsplanern und touristischen Planungsbüros eingeholt und mit dem Touristikausschuss besprochen. Darüber hinaus hat sich der Schwarzwaldverein mit einem eigenen Konzept eingebracht. Der Ausschuss kam zu der Erkenntnis, dass es wichtig sein wird, dass ein externer Moderator die Vorschläge aus dem Gemeinderat bewertet, ordnet und auf Umsetzbarkeit überprüft. Der Landschaftsarchitekt Harald Sailer aus Rottweil, der für die Konzeption angefragt worden war, schien dem Ausschuss dafür am geeignetsten zu sein. Man hat sich zwischenzeitlich auf einen niederschweligen Ausbau ohne größere Bauwerke und ähnliches verständigt.

Die Kosten für die Moderation und die daraus resultierende Konzeption belaufen sich auf 12.000 Euro brutto und beinhalten neben einer Erfassung der Ausgangslage, der Erstellung einer Übersichtskarte und einem Workshop mit Gemeinderäten und Verwaltung auch die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes und dessen Darstellung als „Ideenkarte“. Das Ergebnis soll anschließend im Gemeinderat vorgestellt werden.

Der Gemeinderat schloss sich der Empfehlung des Tourismusausschusses an und fasste den einstimmigen Beschluss, den Landschaftsarchitekten Harald Sailer zu beauftragen, ein Konzept für den Schloßberg gemeinsam mit dem Gemeinderat und der Verwaltung zu erarbeiten.

## **7. Straßenbeleuchtung Innenstadt**

### **- Vergabe Malerarbeiten**

Schon vor einiger Zeit hat der Gemeinderat beschlossen, die „rötlichen“ Masten der Straßenbeleuchtung im innerstädtischen Bereich einheitlich in dem Farbton DB 703 (Anthrazit mit Eisenglimmer) umzulackieren, nachdem die Beleuchtung auf LED-Technik umgestellt ist.

Das Stadtbauamt hat die Arbeiten daher beschränkt ausgeschrieben und vier Unternehmen aufgefordert ein Angebot abzugeben.

Beim Eröffnungstermin lagen zwei wertbare Angebote vor. Günstigste Bieterin war die Firma Maier Roth aus Schiltach mit einer Angebotssumme in Höhe von 56.446,52 Euro. Sie liegt damit deutlich über den im Haushalt zur Verfügung gestellten Mitteln in Höhe von 34.000 Euro brutto. In einem Aufklärungsgespräch mit dem günstigsten Bieter stellte sich heraus, dass ein größerer Aufwand an Vorarbeiten an den insgesamt 161 Leuchten erforderlich wird, was bisher in der Kostenberechnung zur Haushaltsplanung nicht berücksichtigt war. Insbesondere handelt es sich hierbei um die Entlackung der Beleuchtungsmasten. Die Kostensteigerung sei daher nachvollziehbar und zu akzeptieren, was auch von den Gemeinderatsmitgliedern so gesehen wurde.

Der Auftrag wurde schließlich einstimmig an die günstigere Bieterin vergeben. Der überplanmäßigen Ausgabe wurde zugestimmt.

## **8. Bekanntgaben, Verschiedenes**

Bei diesem Tagesordnungspunkt wurden verschiedene Bekanntgaben gemacht und Anfragen aus den Reihen des Gemeinderats beantwortet. So berichtete die Verwaltung vom Ergebnis der letzten Verkehrsschau mit der Straßenverkehrsbehörde und der Verkehrspolizei. Hierbei wurden auch die wiederkehrenden Klagen von Anwohnern im Baugebiet „Bühl“ über das völlig unkontrollierte Parkverhalten durch die Anwohner bewertet. Zur Abhilfe und Klarheit, wo geparkt werden darf, schlug die Verkehrsbehörde die Erarbeitung eines Parkraumkonzeptes vor. Dieses könnte eine Halteverbotszone für das gesamte Wohngebiet vorsehen mit dem Zusatzhinweis, dass das Parken in gekennzeichneten Flächen erlaubt ist. Im Ausbauplan der Breinlinger Ingenieure sind die geeigneten Parkflächen bereits eingezeichnet, weshalb man dies als Grundlage für das Konzept nehmen könnte. Die Verwaltung schlug vor, die Angelegenheit an den Ortschaftsrat zur Vorberatung zu verweisen und gegebenenfalls auch den Anwohnern im betroffenen Bereich Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Ebenfalls an den Ortschaftsrat verwiesen wurde die Bewertung der Straße im „Hinteren Erdlinzbach“. Die wiederholte Überprüfung durch die Verkehrsbehörde hat ergeben, dass die von Anwohnern gewünschten Geschwindigkeitsbeschränkungen nicht angeordnet werden können. Andererseits gilt die Straße in den Navigationsgeräten als kürzeste Verbindung Richtung Rottweil, was wohl nur verhindert werden kann, wenn die Nutzung auf eine Beschränkung nur für Anlieger geändert würde. Dies wiederum hätte zur Folge, dass die Gemeindeverbindungsstraße zur „normalen“ Gemeindestraße abgestuft werden müsste, was bedeuten würde, dass keine Landeszuschüsse mehr für die Unterhaltung gewährt würden. Dies ginge vor allem zu Lasten der Gemeinde Aichhalden, auf deren Gemarkung der Großteil der Straße liegt, weshalb eine Entscheidung eng mit der Nachbarkommune abgestimmt werden müsste. Außerdem entstünde eine Verlagerung des Verkehrs in andere Seitentäler wie den Eselbach oder die Staigstraße. Auch mit dieser Thematik soll sich zunächst der Ortschaftsrat befassen, bevor der Gemeinderat darüber berät.

Ein dritter Punkt aus der Verkehrsschau betraf das Gehwegparken in der Bachstraße im Bereich des „Treffpunkt“. Da dies ohnehin nicht erlaubt ist, sieht das Landratsamt keine Möglichkeit eine Beschilderung anzubringen. Denkbar wäre jedoch eine „Zickzack-Linie“ in Höhe des Gebäudes Bachstraße 36, um zu verdeutlichen, dass dort im „Rücken“ der Parkplätze der Sozialstation und im unmittelbaren Einmündungsbereich der Straße „Vor Ebersbach“ auch nicht auf der Straße geparkt werden kann. Hierfür sahen die Gemeinderatsmitglieder zunächst keine Notwendigkeit. Man kam überein, die Kontrollen dort zu verstärken.

Bei diesem Tagesordnungspunkt gab Stadtbaumeister Roland Grießhaber außerdem bekannt, dass die Firma Hydrogeoplus aus Emmendingen mit dem Quellmessprogramm im Außenbereich beginnen wird, um die derzeit wasserstärkere Phase mit in das Untersuchungsprogramm aufnehmen zu können. Von den 65 Eigentümern mit insgesamt 88 Gebäuden gab es bislang 39 positive

Rückmeldungen. Zwei Eigentümer haben eine Untersuchung abgelehnt, fünf haben dies mit Bedingungen verknüpft.

Ortsvorsteher Thomas Kipp hat in Gesprächen festgestellt, dass verschiedentlich noch Beratungsbedarf besteht, weshalb er darum bat, die Frist zur Anmeldung zum Programm noch etwas zu verlängern. Dies wurde von Seiten des Stadtbauamts zugesichert, jedoch sollte man jahreszeitbedingt jetzt mit der Messreihe beginnen, auch weil der Hydrogeologe maximal zehn Quellen pro Tag bewältigen kann.