Ortsverwaltung Altschweier

Nr. 7/2025 (ö)

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrats von Altschweier, am 9. Dezember 2025, im Sitzungszimmer der Ortsverwaltung Altschweier.

Sitzungsdauer: 19:30 – 20:30 Uhr

Es sind anwesend:

1.	Vorsitzender:	Manfred Müller, Ortsvorsteher
2.	Ortschaftsräte:	Martina Hackhausen Michael Linz Regina Mangold Benedikt Püttbach Simone Püttbach Martin Strotz
	Fachbereich Nachhaltige Stadtentwicklung	Alexandra Launhardt Martina Marek
3.	Urkundspersonen:	Regina Mangold Martin Strotz
4.	Zuhörer/innen:	2
5.	Pressevertreterin:	Christel Dietmeier
6.	Entschuldigt fehlten:	Norman Bahlinger Björn Dresel Ralf Waßmer
7.	Protokollführerin:	Jana Ritter

Tagesordnung

1. Bürgerfragestunde
2. Bebauungsplan „Grafenrain Süd“ in Bühl-Altschweier
3. Bebauungsplan „Grautenbach-Riedbosch 3. Änderung und Ergänzung“ in Bühl-Altschweier
4. Berichte und Anfragen

Es wird folgendes beraten und beschlossen:

1. Bürgerfragestunde

keine Anfragen

2. Bebauungsplan „Grafenrain Süd“ in Bühl-Altschweier

Frau Marek vom Fachbereich „Nachhaltige Stadtentwicklung“ stellt dem Ortschaftsrat den Bebauungsplan „Grafenrain Süd“ in Altschweier vor.

Wichtige Eckpunkte sind:

- Im nördlichen Bereich von Altschweier soll zwischen bestehenden Wohngebäuden eine neue Wohnbebauung mit ca. drei bis vier Einzelhäusern entstehen.

- Der Gemeinderat der Stadt Bühl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25. Juni 2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Grafenrain Süd“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Des Weiteren hat der Gemeinderat in gleicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften einschließlich der Begründung und artenschutzrechtlicher Vorprüfung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

- Für den Bereich zwischen der Grafenrainstraße 9 und 13 wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Vorgesehen ist die Bebauung mit mindestens drei Einzelhäusern, die einen Lückenschluss zwischen den Bestandsgebäuden bilden. Entsprechend der bestehenden Wohngebäude in der Umgebung sind die geplanten Einzelhäuser mit zwei Geschossen sowie trauf- oder giebelständig mit Satteldach zu errichten, wodurch sich die neue Bebauung in das Ortsbild harmonisch einfügt. Um weiteren Wohnraum zu ermöglichen, sind Dachaufbauten (einschließlich Zwerchhäuser) unter bestimmten Vorgaben zulässig.

  Durch diese Vorgaben soll die Größe der Dachaufbauten auf ein städtebaulich angemessenes Maß beschränkt werden. Dadurch soll vermieden werden, dass das Dachgeschoss z. B. durch unverhältnismäßig große Gauben auf der Talseite als zusätzliches Geschoss in Erscheinung tritt. Die Unterbringung der Stellplätze ist vor und neben den Gebäuden als Garage, Carport oder offene Stellplätze vorgesehen, kann jedoch auch in das Gebäude integriert werden.

  Die südlich angrenzenden Flächen sind durch den Steilhang sowie die niederstämmigen Obstbäume geprägt und nicht für eine bauliche Entwicklung geeignet. Durch Festsetzung als private Grünfläche wird die Obstbaumwiese erhalten. Insbesondere im westlichen Bereich der Fläche ist die Errichtung von Trockenmauern vorgesehen, um dadurch Pflanzen, Insekten und Reptilien ein positives Habitatelement zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig den Eingriff im Plangebiet zu kompensieren.

- Die Bearbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan „Grafenrain Süd“ ist an externe Planungsbüros vergeben. Mit dem städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Übernahme aller externen Kosten. Zusätzlich verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Zahlung von 30 % der Gesamtkosten an die Stadt Bühl zur Deckung der internen Verwaltungskosten.

- Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung im nördlichen Bereich von Altschweier. Geplant ist die Errichtung von mindestens drei Gebäuden unter Berücksichtigung der nachhaltigen Sicherung einer bestehenden Obstbaumwiese.

  Beschluss:

  Der Ortschaftsrat stimmt dem Bebauungsplan „Grafenrain Süd“ zu.

  Abstimmungsergebnis: einstimmiger Beschluss (7 Ja-Stimmen).

3. Bebauungsplan „Grautenbach-Riedbosch 3. Änderung und Ergänzung“ in Bühl-Altschweier

Frau Launhardt vom Fachbereich „Nachhaltige Stadtentwicklung“ stellt dem Ortschaftsrat nun den nächsten Tagesordnungspunkt dar.

Wichtige Eckpunkte sind:

- Zur Erhaltung und Entwicklung eines bestehenden Autowerkstadtbetriebes soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Grautenbach-Riedbosch“ geändert und als Bebauungsplan „Grautenbach-Riedbosch 3. Änderung und Ergänzung“ im Regelverfahren mit Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Das Erweiterungsgrundstück liegt bisher im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB sowie teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ und ist dort grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Um jedoch den regionalen Betrieb an seinem Standort erhalten zu können, hat der Gemeinderat der Stadt Bühl in seiner öffentlichen Sitzung am 30. Juni 2021 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Für die Tragung der Kosten wurde mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vorvertrag geschlossen.

  Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 22. Mai 2023 bis zum 23. Juni 2023, die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgte im selben Zeitraum mit Schreiben vom 16. Mai 2023. Aufgrund der Lage des südöstlichen Erweiterungsgrundstücks im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ ist eine Befreiung von der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet erforderlich, diese wurde von der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rastatt in Aussicht gestellt. Ein entsprechender Antrag ist vom Vorhabenträger im Rahmen der Baugenehmigung zu stellen.

- Mit der Bearbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan „Grautenbach-Riedbosch 3. Änderung und Ergänzung“ ist ein externes Planungsbüro vom Vorhabenträger beauftragt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit einem städtebaulichen Vorvertrag zur Tragung aller externen Kosten. Zusätzlich verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Zahlung von 30 % der entstehenden Gesamtkosten an die Stadt Bühl zur Deckung der internen Verwaltungskosten.

  Zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit möchte der im Stadtteil Altschweier bestehende Kfz-Reparaturbetrieb seine Werkstatt auf dem unmittelbar östlich angrenzenden und unbebauten Grundstück Flst.Nr. 1468/3 erweitern. Die Erweiterung des Betriebes dient der Förderung der regionalen Wirtschaftsstruktur sowie dem Erhalt von Arbeitsplätzen und liegt somit im öffentlichen Interesse. Ziel der Planung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen durch Änderung und Ergänzung des bestehenden Bebauungsplans „Grautenbach-Riedbosch“ für diese Betriebserweiterung.

Beschluss:

Der Ortschaftsrat stimmt der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Grautenbach-Riedbosch“ zu.

Abstimmungsergebnis: einstimmiger Beschluss (7 Ja-Stimmen).

4. Berichte und Anfragen

Der Vorsitzende teilt folgendes mit:

- Der Baukran in der Herrenbergstraße Höhe Hausnr. 2b wurde beseitigt. Das Ordnungsamt wird dort die Parksituation prüfen und Fahrzeuge kontrollieren.

- Die Fertigstellung der Umbaumaßnahmen in der Reblandhalle verzögern sich, da die Türen der Toiletten später geliefert werden. Fastnacht kann aber auf jeden Fall in der Halle gefeiert werden. Der Neujahrsempfang wird im Gallusheim stattfinden.

- Die Seniorenweihnachtsfeier war ein voller Erfolg – alles hat prima funktioniert und die Gäste waren begeistert (auch von den Schnitzeln).

- Sitzungstermine für 2026: drei Sitzungen müssen um eine Woche verschoben werden.

- Nächste OR-Sitzung am 13. Januar 2026.

Ortschaftsrat Benedikt Püttbach fragt nach dem aktuellen Stand der Terrassenwohnungen in der Herrenbergstraße (Firma insolvent). Der Vorsitzende teilt mit, dass es aktuell keine Informationen dazu gibt.

Der Vorsitzende:	**Die Ortschaftsräte:**
Manfred Müller	Regina Mangold
Protokollführerin:	
Jana Ritter	Martin Strotz