

# Welzheim beginnt zu buddeln: Erschließung des Baugebiets Erdgrube beauftragt

*Franziska Lemoine*

Ein Baugebiet umzusetzen, das braucht seine Zeit. Vieles gilt es abzuwägen, zu beantragen, zu genehmigen, bevor der Beschluss im Gemeinderat fallen kann. Und so verwundert es auch nicht, dass das Ratsinformationssystem der Stadt [Welzheim](#) eine lange Liste an Gemeinderatsvorlagen zum Stichwort 'Erdgrube' enthält.

Zum ersten Mal war im Dezember 2017 öffentlich davon zu lesen, dass das im Flächennutzungsplan zur Wohnbebauung ausgewiesene Gebiet entwickelt und das Bauplanverfahren angestoßen werden soll. Nun, im Oktober 2024, ist es so weit, jetzt wird umgesetzt: Die Beauftragung der Erschließung, also die Vergabe der Kanal-, Wasserleitungs- und Straßenbauarbeiten für voraussichtlich rund 1,5 Mio. Euro, wurde im Gemeinderat einstimmig beschlossen – allerdings ohne das ursprünglich geplante Nahwärmenetz.

## Baugebiet in Welzheim: Sieben Jahre Vorbereitungszeit

Als alles begann, sollte der Bebauungsplan nach dem im Mai 2017 gerade neu eingeführten Paragraphen 13b des Baugesetzbuchs entwickelt werden. Dieser Paragraph ermöglichte beschleunigte Genehmigungsverfahren für kleine Gebiete im Außenbereich einer Kommune, unter anderem dank Verzicht auf eine Umweltprüfung. Der landesweit angewendete Paragraph stieß jedoch auf Kritik, da die fehlende Umweltprüfung gegen EU-Recht verstieß. Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts ist die Anwendung des Paragraphen auf den Außenbereich seit Juli 2023 daher nicht mehr zulässig. In vielen Kommunen wurden die Baugebietsentwicklungen dadurch in vollem Galopp gestoppt. Auch der Bebauungsplan Erdgrube musste neu im Regelverfahren aufgestellt werden.

Nachdem jetzt alle erforderlichen Genehmigungen und eine Anpassung des Flächennutzungsplans vorlagen und auch die Prozesse der Bürgerbeteiligung abgeschlossen waren, stand kurz vor der Sommerpause allerdings plötzlich eine Frage wieder im Raum: die nach der Wärmeversorgung des Gebietes. Angedacht war eine Versorgung der Wohnhäuser mit einem nachhaltigen Nahwärmenetz.

## Die Verlegung der Nahwärmeleitungen sollte mit ausgeschrieben werden

Die Vergabe der Leitungsverlegung für die Nahwärme hätte allerdings im Gesamtpaket mit allen anderen Leitungsverlegearbeiten erfolgen müssen. „Wenn man ein Nahwärmenetz nicht gleich mit verlegt, wird es hinterher schwierig“, erklärte Bürgermeister Thomas Bernlöhr. Und gesetzt den Fall, dass alle Bauplätze, vor allem auch die für Mehrfamilienhäuser, bebaut und an die Nahwärme angeschlossen würden, sei das erfreulicherweise nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch, so Bernlöhr.

Nur genau hier lag die Krux, die zu erneuten Debatten führte: Mit einem Nahwärmenetz darf eine Kommune nämlich nicht unbegrenzt Geld verdienen, sie darf bei vollständiger Besiedelung lediglich eine schwarze Null schreiben. „In dem Moment, in dem wir eintreten in das Thema, gibt's einen Abmangel“, so Bernlöhr. Bei Anschluss an gebaute Häuser und Wärmeabnahme

erhält die Kommune Geld. Wird das Gebiet aber nur zögerlich bebaut, zahlt die Kommune unter Umständen jahrelang im sechsstelligen Bereich drauf. „Vor einiger Zeit hätte man uns die Plätze aus den Händen gerissen, aber jetzt?“ Bernlöhr erklärte, dass besonders Bauherren für Mehrfamilienhäuser sich aktuell in Zurückhaltung üben. Bei einer Leitungsverlegung im gesamten Gebiet habe der Abmangel für Welzheim „eine unabsehbare Höhe, das muss man sich klarmachen“.

## **Vorschlag der Stadtverwaltung: Nahwärme ja - aber nur in einem Teilgebiet**

Die Verwaltung würde von einer Leitungslegung im gesamten Gebiet daher abraten. Entsprechend war der Beschlussvorschlag der Verwaltung auf die Installation einer Nahwärmeversorgung nur in einem Teilgebiet zugeschnitten. Doch kurzfristig vor der Sitzung hatte die Fraktion der Piraten einen Antrag eingereicht: Die Stadt solle eine „Interessenbekundung für den Kauf eines Bauplatzes“ durchführen. Und die Abstimmung über den Baubeschluss bis zur Sichtung der Ergebnisse vertagen. „Wir erwarten keinen vollständigen Run auf alle Bauplätze, sind aber optimistisch, dass es nachgefragter wäre als jetzt gedacht“, begründet Philip Köngeter diesen Antrag seiner Fraktion – dann könnte sich das Nahwärmenetz womöglich wieder lohnen, auch fürs gesamte Gebiet.

Friedrich Mayle (Freie Wählervereinigung) zweifelte hingegen an, dass sich Nahwärme überhaupt lohne: „Ist für uns Geschichte an der Stelle.“ Dieter Hinderer (CDU) meinte, „der Abmangel kann uns die Luft zum Atmen nehmen“. Vor fünf Jahren hätte man darüber noch nicht nachgedacht, aber aktuell sei es „kein sinnvoller Invest. Ein Nahwärmenetz steht und fällt mit Mehrfamilienhäusern, und da ist die Nachfrage gleich null“. Winfried Ellinger (Bürgerforum) befürchtete im Falle einer Abfrage, „dass die, die Interesse an Nahwärme haben, sich melden. Aber nicht die, die tatsächlich bauen wollen“.

## **Am Ende steht fest: Es wird keine Nahwärme für die Erdgrube geben**

Den Einwand von Piratin Angelika Böttcher, „dass der Abmangel bei Abwasser etc. gar keine Rolle spielt – da gibt’s das doch auch“, erwiderte Bürgermeister Bernlöhr mit dem Hinweis: „Das eine ist eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde, das andere ist eine Pflichtaufgabe.“ Es gehe auch nicht um Nahwärme generell, sondern darum, „ob wir es wirtschaftlich hinbekommen“. Am Ende wurde der Antrag der Piraten mehrheitlich abgelehnt.

Der Beschlussvorschlag wurde anschließend aufgrund der Stimmungslage geändert. Statt ein Nahwärmenetz für ein Teilgebiet zu beschließen, wurde über folgenden Vorschlag abgestimmt: „Angesichts des während der Aufbauphase unweigerlich auftretenden Defizits beim Betrieb des Netzes, dessen Höhe nicht nach oben gedeckelt werden kann, wird von der Umsetzung eines Nahwärmenetzes durch die Stadt Abstand genommen.“ Dieser Vorschlag wurde dann mehrheitlich angenommen.