

Neckargemünd, den 22. Juni 2022

Protokoll-Nr.	6/2022	-öffentlich-
Sitzung	des Ausschusses für Bau, Umwelt und Verkehr	
Datum	21.06.2022	
Zeit	17.00 Uhr – 18.09 Uhr	
Ort	Ratssaal, Bahnhofstraße 54	
Vorsitz	Bürgermeister-Stellvertreter Rehberger	
Mitglieder anwesend	Stadträtinnen Groesser, Schlüchtermann, Weichert und Linier, Stadträte Konrad, Dr. Rothe, Streib, Bernauer, Schendzielorz, Hertel, Bergsträsser und La Licata, Herr Schmitz	
entschuldigt	Bürgermeister Volk, Stadträte Scholl und Fritsch	
unentschuldigt	---	
weiter anwesend	---	
Urkundspersonen	Stadträte Dr. Rothe und La Licata	
Sachvortrag	Herr Hauser	
Schriftführer	Herr Hauser	

a) Beratungsgegenstand

b) Beschlussvorschlag / Ergebnis

Tagesordnung

1. a: Vorlage und Kenntnisnahme des Protokolls Nr. 5/2022 vom 10.05.2022
 - b: Das Protokoll Nr. 5/2022 vom 10.05.2022 liegt den Ausschussmitgliedern im Wortlaut vor und wird von den Urkundspersonen unterschrieben.

2. a: Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohnungen auf dem Grundstück Flst. Nr. 4271, Siedlerweg 31/1, Dilsberg
 - b: Das Grundstück liegt im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan weist aus: Flächen für die Landwirtschaft, Aussiedlerhof. Nach § 35 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Der Ortschaftsrat hat der Bauvoranfrage zugestimmt.

Unter der Voraussetzung, dass die Angaben der Antragstellerin hinsichtlich der Betriebsübergabe zutreffen und damit die Vorgaben des § 35 BauGB erfüllt sind, erteilt der Ausschuss bei 2 Stimmenthaltungen einstimmig sein Einvernehmen gem. § 35 BauGB.

3. a: Bauantrag zur Errichtung einer Eingangsüberdachung mit Müllabstellplatz auf dem Grundstück Flst. Nr. 4266/1, Im Hirtenstück 24, Kleingemünd
 - b: Der Antrag erfolgt als Nachtrag zu dem Bauantrag zum Einbau einer Gaube, Anbau eines Carports und Überdachung der Terrasse, dem der Ausschuss in seiner Sitzung vom 15.02.2022 sein Einvernehmen erteilt hat.

Der Ausschuss erteilt einstimmig sein Einvernehmen gem. § 34 BauGB.

4. a: Bauantrag zur Errichtung einer Einzäunung des Grundstückes mit grobmaschigem Draht und Holzpfosten sowie Einzäunung des Fahrzeugstellplatzes mit stabilen Zaunfeldern und Metallpfosten auf dem Grundstück Flst. Nr. 1947/37, In der oberen Haide 9, Kleingemünd
 - b: Das Grundstück liegt im Außenbereich, der Flächennutzungsplan weist aus: Landwirtschaftsflächen. Es lag bereits ein Bauantrag zur Einzäunung vor, dem der Ausschuss am 29.04.2014 sein Einvernehmen erteilt hat. Die Einzäunung wurde aber von der Baurechtsbehörde am 18.01.2018 abgelehnt, der Fahrzeugstellplatz am 21.11.2019 genehmigt. Die Begründung der Baurechtsbehörde zur Ablehnung des damaligen Antrags liegt den Ausschussmitgliedern vor.

In der Diskussion im Ausschuss wird deutlich, dass die Ablehnung der Baurechtsbehörde nachvollzogen werden kann. Wenn jeder im Außenbereich von Wildschaden betroffene Eigentümer sein Grundstück einzäunen würde, wäre ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild die Folge. Der Ausschuss versagt daher einstimmig sein Einvernehmen gem. § 35 BauGB.

5. a: Bauantrag zur Errichtung eines Carports mit Solaranlage auf dem Grundstück Flst. Nr. 4539, Am Kastanienberg 3, Neckargemünd

b: Das Grundstück liegt im Bereich des B-Plans „Südöstliche Ortserweiterung“. Eine Befreiung ist erforderlich für die Nichteinhaltung des Straßenabstandes (0,154 m statt mindestens 5 m).

Unter der Voraussetzung, dass der Carport keine Seitenwände erhält und damit keine Seitenwangen im Sichtbereich der Straße, erteilt der Ausschuss bei einer Stimmenthaltung einstimmig sein Einvernehmen gem. §§ 30 und 31 Abs. 2 BauGB.

6. a: Bauantrag zur Errichtung eines Balkons auf dem Grundstück Flst. Nr. 731/1, Schützenhausstr. 40, Neckargemünd

b: Der Ausschuss erteilt einstimmig sein Einvernehmen gem. § 34 BauGB.

7. a: Bauantrag zu Abbruch und Neubau einer Balkonanlage sowie Nachgenehmigung einer geänderten Dachgaube auf dem Grundstück Flst. Nr. 579/2, Schillerstr. 3, Neckargemünd

b: Das Grundstück liegt im Bereich des Bau- und Straßenfluchtenplans „Bahnhofstraße-Schützenhausstraße“. Eine Befreiung ist erforderlich für die Überschreitung der festgelegten Bauflucht um bis zu 3 m nach Norden.

Da die Überschreitung der festgelegten Bauflucht mit der Balkonanlage in diesem Bereich zum Neckar hin unkritisch gesehen wird, erteilt der Ausschuss einstimmig sein Einvernehmen gem. § 34 BauGB.

Vor TOP 8. – 17.: Die TOP 8 – 17 werden zusammen aufgerufen und beraten.

Befreiungen sind erforderlich für die Überschreitung der vorderen und hinteren Baugrenze mit den Terrassen sowie des Dachüberstandes am Ortsgang.

In der Diskussion wird deutlich, dass die Bauvorhaben unterschiedlich bewertet werden. Teile des Ausschusses kritisieren die gleichförmige Gestaltung und Reihung der Bauvorhaben, ebenso die Aneinanderreihung von Kfz-Stellplätzen entlang der hier sehr schmalen Straße. In der Vergangenheit habe es für diese Grundstücke schon deutlich bessere Bauvorschläge gegeben, die aber nicht dem B-Plan entsprechen

haben. Der B-Plan sei hier hinderlich gewesen und sollte geändert werden. Aus dem Antrag ist auch nicht zu entnehmen, dass die Photovoltaik-Pflicht eingehalten wird. Andere Mitglieder verweisen darauf, dass die Bauvorhaben sich in die umgebende Bebauung einfügen und, von geringfügigen Abweichungen abgesehen, an die Bestimmungen des B-Plans halten. Die Frage, ob die Stadt auf Grund der Bauanträge gezwungen werden kann, die Straße auszubauen, wird von der Verwaltung verneint. Die Hermann-Walker-Straße ist zwar noch nicht in voller Länge ausgebaut, aber die Erschließung der Grundstücke ist gesichert. Ob die rechtwinklig angeordneten Stellplätze auf Grund der Straßenbreite anfahrbar sind, wird von der Baurechtsbehörde geprüft, eventuell müssen sie anders angeordnet werden. Die Frage nach der Erschließung des dahinterliegenden Grundstücks Flst. Nr. 791 wird von der Verwaltung damit beantwortet, dass das Grundstück im B-Plan als private Grünfläche ausgewiesen ist und die Erschließung über die Michael-Gerber-Straße erfolgt.

Stadtrat Konrad stellt einen Antrag zur Geschäftsordnung. Er möchte die TOP an den Gemeinderat verweisen, um grundsätzlich über die Bebauung an dieser Stelle zu diskutieren, auch darüber, was hier entstehen könnte. Die Pläne sind ihm auch nicht aussagekräftig genug und er möchte, dass das Bauvorhaben im Gemeinderat so vorgestellt wird, dass die Auswirkungen auf das Baugebiet sichtbar werden. Nachdem die Verwaltung darauf hinweist, dass die Frist zur Stellungnahme am 25.07.2022 endet und die nächste erreichbare Gemeinderatssitzung erst am 26.07.2022 stattfindet, zieht Stadtrat Konrad seinen Antrag zur Geschäftsordnung zurück.

In der anschließenden Abstimmung über die vorgelegten Bauanträge wird das Einvernehmen gem. §§ 30 und 31 Abs. 2 BauGB mit 8 Ja- und 4 Nein-Stimmen bei einer Stimmenthaltung erteilt.

8. a: Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Flst. Nr. 791/11, Hermann-Walker-Str. 24, Neckargemünd

b: Das Grundstück liegt im Bereich des B-Plans „Weststadt“. Befreiungen sind erforderlich für die Überschreitung der vorderen Baugrenze mit Terrasse/Freisitz um 2,20 m, für die Überschreitung der hinteren Baugrenze mit Terrasse um 1,80 m sowie für die Überschreitung des zulässigen Dachüberstandes am Ortgang um 0,20 m (0,50 m statt maximal 0,30 m).

Die Diskussion über den Bauantrag ist dem Vorsatz zu TOP 8 zu entnehmen.

Der Ausschuss erteilt mit 8 Ja- und 4 Nein-Stimmen bei einer Stimmenthaltung sein Einvernehmen gem. §§ 30 und 31 Abs. 2 BauGB.

9. a: Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Flst. Nr. 791/14, Hermann-Walker-Str. 24/1, Neckargemünd

b: Das Grundstück liegt im Bereich des B-Plans „Weststadt“. Befreiungen sind erforderlich für die Überschreitung der vorderen Baugrenze mit Terrasse/Freisitz um

2,20 m, für die Überschreitung der hinteren Baugrenze mit Terrasse um 1,80 m sowie für die Überschreitung des zulässigen Dachüberstandes am Ortgang um 0,20 m (0,50 m statt maximal 0,30 m).

Die Diskussion über den Bauantrag ist dem Vorsatz zu TOP 8 zu entnehmen.

Der Ausschuss erteilt mit 8 Ja- und 4 Nein-Stimmen bei einer Stimmenthaltung sein Einvernehmen gem. §§ 30 und 31 Abs. 2 BauGB.

10.a: Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Flst. Nr. 791/15,
Hermann-Walker-Str. 26, Neckargemünd

b: Das Grundstück liegt im Bereich des B-Plans „Weststadt“. Befreiungen sind erforderlich für die Überschreitung der vorderen Baugrenze mit Terrasse/Freisitz um 2,20 m, für die Überschreitung der hinteren Baugrenze mit Terrasse um 1,80 m sowie für die Überschreitung des zulässigen Dachüberstandes am Ortgang um 0,20 m (0,50 m statt maximal 0,30 m).

Die Diskussion über den Bauantrag ist dem Vorsatz zu TOP 8 zu entnehmen.

Der Ausschuss erteilt mit 8 Ja- und 4 Nein-Stimmen bei einer Stimmenthaltung sein Einvernehmen gem. §§ 30 und 31 Abs. 2 BauGB.

11.a: Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Flst. Nr. 791/16,
Hermann-Walker-Str. 26/1, Neckargemünd

b: Das Grundstück liegt im Bereich des B-Plans „Weststadt“. Befreiungen sind erforderlich für die Überschreitung der vorderen Baugrenze mit Terrasse/Freisitz um 2,10 m, für die Überschreitung der hinteren Baugrenze mit Terrasse um 2 m sowie für die Überschreitung des zulässigen Dachüberstandes am Ortgang um 0,20 m (0,50 m statt maximal 0,30 m).

Die Diskussion über den Bauantrag ist dem Vorsatz zu TOP 8 zu entnehmen.

Der Ausschuss erteilt mit 8 Ja- und 4 Nein-Stimmen bei einer Stimmenthaltung sein Einvernehmen gem. §§ 30 und 31 Abs. 2 BauGB.

12.a: Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Flst. Nr. 791/17,
Hermann-Walker-Str. 28, Neckargemünd

b: Das Grundstück liegt im Bereich des B-Plans „Weststadt“. Befreiungen sind erforderlich für die Überschreitung der vorderen Baugrenze mit Terrasse/Freisitz um 1,90 m, für die Überschreitung der hinteren Baugrenze mit Terrasse um 2,20 m sowie für die Überschreitung des zulässigen Dachüberstandes am Ortgang um 0,20 m (0,50 m statt maximal 0,30 m).

Die Diskussion über den Bauantrag ist dem Vorsatz zu TOP 8 zu entnehmen.

Der Ausschuss erteilt mit 8 Ja- und 4 Nein-Stimmen bei einer Stimmenthaltung sein Einvernehmen gem. §§ 30 und 31 Abs. 2 BauGB.

13.a: Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Flst. Nr. 791/18,
Hermann-Walker-Str. 28/1, Neckargemünd

b: Das Grundstück liegt im Bereich des B-Plans „Weststadt“. Befreiungen sind erforderlich für die Überschreitung der vorderen Baugrenze mit Terrasse/Freisitz um 1,80 m, für die Überschreitung der hinteren Baugrenze mit Terrasse um 2,20 m sowie für die Überschreitung des zulässigen Dachüberstandes am Ortgang um 0,20 m (0,50 m statt maximal 0,30 m).

Die Diskussion über den Bauantrag ist dem Vorsatz zu TOP 8 zu entnehmen.

Der Ausschuss erteilt mit 8 Ja- und 4 Nein-Stimmen bei einer Stimmenthaltung sein Einvernehmen gem. §§ 30 und 31 Abs. 2 BauGB.

14.a: Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Flst. Nr. 791/19,
Hermann-Walker-Str. 30, Neckargemünd

b: Das Grundstück liegt im Bereich des B-Plans „Weststadt“. Befreiungen sind erforderlich für die Überschreitung der vorderen Baugrenze mit Terrasse/Freisitz um 1,70 m, für die Überschreitung der hinteren Baugrenze mit Terrasse um 2,30 m sowie für die Überschreitung des zulässigen Dachüberstandes am Ortgang um 0,20 m (0,50 m statt maximal 0,30 m).

Die Diskussion über den Bauantrag ist dem Vorsatz zu TOP 8 zu entnehmen.

Der Ausschuss erteilt mit 8 Ja- und 4 Nein-Stimmen bei einer Stimmenthaltung sein Einvernehmen gem. §§ 30 und 31 Abs. 2 BauGB.

15.a: Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Flst. Nr. 791/20,
Hermann-Walker-Str. 30/1, Neckargemünd

b: Das Grundstück liegt im Bereich des B-Plans „Weststadt“. Befreiungen sind erforderlich für die Überschreitung der vorderen Baugrenze mit Terrasse/Freisitz um 1,70 m, für die Überschreitung der hinteren Baugrenze mit Terrasse um 2,30 m sowie für die Überschreitung des zulässigen Dachüberstandes am Ortgang um 0,20 m (0,50 m statt maximal 0,30 m).

Die Diskussion über den Bauantrag ist dem Vorsatz zu TOP 8 zu entnehmen.

Der Ausschuss erteilt mit 8 Ja- und 4 Nein-Stimmen bei einer Stimmenthaltung sein Einvernehmen gem. §§ 30 und 31 Abs. 2 BauGB.

16.a: Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Flst. Nr. 791/21, Hermann-Walker-Str. 30/2, Neckargemünd

b: Das Grundstück liegt im Bereich des B-Plans „Weststadt“. Befreiungen sind erforderlich für die Überschreitung der vorderen Baugrenze mit Terrasse/Freisitz um 1,60 m, für die Überschreitung der hinteren Baugrenze mit Terrasse um 2,40 m sowie für die Überschreitung des zulässigen Dachüberstandes am Ortgang um 0,20 m (0,50 m statt maximal 0,30 m).

Die Diskussion über den Bauantrag ist dem Vorsatz zu TOP 8 zu entnehmen.

Der Ausschuss erteilt mit 8 Ja- und 4 Nein-Stimmen bei einer Stimmenthaltung sein Einvernehmen gem. §§ 30 und 31 Abs. 2 BauGB.

17.a: Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Flst. Nr. 791/22, Hermann-Walker-Str. 30/3, Neckargemünd

b: Das Grundstück liegt im Bereich des B-Plans „Weststadt“. Befreiungen sind erforderlich für die Überschreitung der vorderen Baugrenze mit Terrasse/Freisitz um 1,60 m, für die Überschreitung der hinteren Baugrenze mit Terrasse um 2,50 m sowie für die Überschreitung des zulässigen Dachüberstandes am Ortgang um 0,20 m (0,50 m statt maximal 0,30 m).

Die Diskussion über den Bauantrag ist dem Vorsatz zu TOP 8 zu entnehmen.

Der Ausschuss erteilt mit 8 Ja- und 4 Nein-Stimmen bei einer Stimmenthaltung sein Einvernehmen gem. §§ 30 und 31 Abs. 2 BauGB.

18.a: Bauantrag für bauliche Veränderungen zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Grundstück Flst. Nr. 155, Pfarrgasse 23-27, Neckargemünd

b: Kellerräume und Stadtmauer stehen unter Denkmalschutz. Es liegt eine Baugenehmigung vom 18.11.2015 vor, bei der die Baurechtsbehörde das Einvernehmen der Gemeinde ersetzt hat. Der Ausschuss hatte dem Bauvorhaben zuletzt am 10.11.2015 sein Einvernehmen einstimmig versagt. Der jetzige Bauantrag erfasst zahlreiche Änderungen, vor allem wurde das Gebäude um 0,20 m angehoben und eine Teilfläche des Nachbargrundstückes Flst. Nr. 144 hinzuerworben. Am 09.03.2017 ist die „Gestaltungssatzung Altstadt“ in Kraft getreten, die das Bauvorhaben teilweise nicht einhält. Befreiungen sind notwendig für die abweichende Gestaltung der Fassaden (Fenster teilweise keine stehenden Rechtecke, Abstand von Fenstern zu den Gebäudekanten von mindestens 0,5 der Fensterbreite teilweise nicht

eingehalten), für die Dachgauben, die keine 20° Dachneigung und teilweise keinen Abstand von mindestens 1 m untereinander haben, die insgesamt 40 % der Trauflänge überschreiten und teilweise den Abstand von mindestens 1,50 m zum Ortgang nicht einhalten und das lichte Öffnungsmaß zwischen den Wangen von maximal 1,30 m teilweise überschreiten, sowie für die Balkone, die an öffentlichen Straßen nicht zulässig sind und für die nicht zulässigen Photovoltaikanlagen.

In der Diskussion im Ausschuss wird deutlich, dass das Gremium die damalige Ersetzung des Einvernehmens durch die Baurechtsbehörde nach wie vor nicht nachvollziehen kann. Das Bauvorhaben fügt sich nicht in die umgebende Bebauung ein und mit einer weiteren Erhöhung um 0,20 m noch weniger. Das Heranziehen der Bebauung in der Hauptstraße ist auf Grund der Topografie und der Lage an der mit dem Gelände ansteigenden Stadtmauer nicht richtig. Hier muss vielmehr auf das Stadtbild mit der gleichmäßig ansteigenden Stadtmauerbebauung und damit dem Einfügen in diese Bebauung abgehoben werden. Darüber hinaus ist mittlerweile die Gestaltungssatzung Altstadt in Kraft getreten, die ebenfalls in vielen Punkten nicht eingehalten wird. Der Ausschuss versagt daher einstimmig bei 3 Stimmenthaltungen sein Einvernehmen gem. § 34 BauGB.

19.a: Mitteilungen und Anfragen

19.1a: Unzulässiges Parken auf dem öffentlichen Weg zwischen Prinz Carl und Ritter

b: Stadträtin Groesser weist darauf hin, dass sie bereits mehrfach im Gemeinderat auf das unzulässige Parken auf dem Weg zwischen Hauptstraße/Neckarstraße und der Treppe zum Neckarlauer hingewiesen habe, aber bis heute keine Antwort bekommen hat. Es wird auch nach wie vor dort geparkt. Sie erwartet zumindest eine Antwort, warum gegen das unerlaubte Parken nicht eingeschritten wird.

19.2a: Sperrung Parkhaus Pflughof, Ersatzparkplätze

b: Stadtrat Konrad bittet zu prüfen, ob während der Bauphase in der Zufahrt zum Parkhaus Ersatzparkplätze ausgewiesen werden können.

19.3a: Brunnen auf dem Marktplatz

b: Wie Stadtrat Dr. Rothe mitteilt, gehen beide Brunnen auf dem Marktplatz nicht.

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Die Urkundspersonen:

Rehberger
Bürgermeister-Stellvertreter

Hauser

Dr. Rothe

La Licata