

Neckargemünd, den 19. Januar 2022

Protokoll-Nr.	1/2022	-öffentlich-
Sitzung	des Ausschusses für Bau, Umwelt und Verkehr	
Datum	18.01.2022	
Zeit	17.00 Uhr – 18.23 Uhr	
Ort	Ratssaal, Bahnhofstraße 54	
Vorsitz	Bürgermeister Volk	
Mitglieder anwesend	Stadträtinnen Groesser, Weichert und Linier, Stadträte Konrad (ab 17.05 Uhr, TOP 2), Dr. Rothe (ab 17.10 Uhr, TOP 3), Scholl (ab 17.03 Uhr, TOP 2), Streib, Schendzielorz, Hertel, Hornung, La Licata und Fritsch	
entschuldigt	Stadträtin Schlüchtermann, Stadtrat Bernauer und Herr Schmitz	
unentschuldigt	---	
weiter anwesend	---	
Urkundspersonen	Stadträtin Weichert und Stadtrat Hornung	
Sachvortrag	Herr Hauser	
Schriftführer	Herr Hauser	

a) Beratungsgegenstand

b) Beschlussvorschlag / Ergebnis

Tagesordnung

1. a: Vorlage und Kenntnisnahme des Protokolls Nr. 12/2021 vom 07.12.2021
- b: Das Protokoll Nr. 12/2021 vom 07.12.2021 liegt den Ausschussmitgliedern im Wortlaut vor und wird von den Urkundspersonen zur Kenntnis genommen und unterschrieben.

2. a: Bauantrag [REDACTED] zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 123/1, Heidelberger Str. 8, Waldhilsbach

b: Der Ortschaftsrat hat dem Bauantrag zugestimmt.

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

3. a: Bauantrag [REDACTED] zum Neubau von 4 Garagen mit Wehrgang und Terrasse im Obergeschoss auf dem Grundstück Flst. Nr. 23, Untere Str. 23, Dilsberg

b: Das Grundstück liegt im B-Plan und Erhaltungsbereich „Dilsberg 1. Ä.“. Die Stadtmauer steht unter Denkmalschutz. Befreiungen sind erforderlich für das Garagengebäude (Garagen sind nur innerhalb des Gebäudes ohne zusätzliches Bauvolumen zulässig), für die Unterschreitung der zulässigen Dachneigung um 4° (41° statt 45-50°), für den Dacheinschnitt auf der Bergseite (nicht zulässig), für die Fenster, die keine Sprosseneinteilung haben und kein stehendes Rechteck bilden sowie für die Unterschreitung der vorgeschriebenen Firsthöhe um 1 m (297,50 m statt 298,50 m).

Der Ortschaftsrat hat den Bauantrag abgelehnt, da er nicht dem B-Plan entspricht.

In der Diskussion im Ausschuss wird deutlich, dass sich der Antragsteller zwar gestalterisch in die richtige Richtung bewegt hat, allerdings die im B-Plan vorgesehene durchgehende Bebauung mit der festgesetzten Firsthöhe nicht vollständig erfüllt. Auch wird kritisiert, dass hier möglicher wertvoller Wohnraum verschenkt wird. Die Einhaltung der vorgeschriebenen Firsthöhe dient der Ansicht der Bergfeste, deren Charakter besonders schützenswert ist.

Da die Bestimmungen des B-Plans in mehreren Punkten nicht eingehalten werden, versagt der Ausschuss mit einer Ja- und restlicher Nein-Stimmen sein Einvernehmen gem. §§ 30, 31 Abs. 2 und 172 BauGB.

4. a: Bauantrag der ALDI GmbH & Co. KG zum Neubau einer ALDI-Filiale auf dem Grundstück Flst. Nr. 3182/1, Neckarsteinacher Str. 25, Kleingemünd

b: Das Grundstück liegt im Bereich des B-Plans „Neckarsteinacher Str. 23-25 1. Ä.“. Befreiungen sind erforderlich für die Anlage von 6 Stellplätzen teilweise außerhalb der zulässigen Flächen in einem als Grünfläche vorgeschriebenen Bereich (1,50 m) sowie

für die Entfernung von 4 laut B-Plan zu erhaltende Bäume. Insgesamt sind 24 Bäume eingeplant, erforderlich sind 17.

In der Diskussion im Ausschuss wird deutlich, dass der Befreiung für die Anlage von 6 Stellplätzen außerhalb der zulässigen Flächen zugestimmt werden kann, da diese direkt an eine Mauer angrenzen, an der wiederum auf der Straßenseite Stellplätze angeordnet sind. Hinsichtlich der Bäume wird deutlich, dass vor allem die an der Neckarsteinacher Straße vorhandenen großen Bäume erhalten werden sollen, da hier eine effektive Verschattung stattfindet. Die dortigen Stellplätze könnten leicht nach Westen aufgelockert werden, so dass Platz für die Bestandsbäume bleibt. Auch an den in der nordwestlichen Grundstücksecke vorgeschriebenen Bäumen sollte festgehalten werden, hier ist auch nicht ersichtlich, warum dort keine Bäume gepflanzt werden könnten.

In der anschließenden Abstimmung erteilt der Ausschuss der Befreiung für die Anlage der 6 Stellplätze außerhalb der zulässigen Flächen einstimmig sein Einvernehmen gem. §§ 30 und 31 Abs. 2 BauGB.

Der Befreiung für die Entfernung der laut B-Plan zu erhaltenden Bäume versagt der Ausschuss einstimmig bei 2 Stimmenthaltungen sein Einvernehmen gem. §§ 30 und 31 Abs. 2 BauGB.

5. a: Bauantrag der [REDACTED] zur Nutzungsänderung Hotel Kredell in 8 Wohn- und 1 Gewerbeeinheit auf dem Grundstück Flst. Nr. 145/1, Hauptstr. 67, Neckargemünd

b: Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Es liegt ein gültiger Bauvorbescheid vor, der die Nutzungsänderung von Hotel zu Wohnen zulässt. Befreiungen von der „Gestaltungssatzung Altstadt“ sind erforderlich für die Dachflächenfenster, die kein stehendes Rechteck bilden, für die Dachflächenfenster und Spitzgauben in 2. Reihe (nicht zulässig), für das Velux Cabrio in der Nordostansicht, da größer wie 0,6 qm Glasfläche und kein Abstand von 1 m zum First, für die Balkone bis 2,80 m Tiefe (statt maximal 2 m) sowie für die überdachten Balkone (nicht zulässig).

In der Diskussion im Ausschuss wird deutlich, dass die Abweichungen im Innenhof als unproblematisch angesehen werden, da der Innenhof von außen nicht einsehbar ist. Die Spitzgauben in zweiter Reihe an der Hauptstraße waren früher bereits vorhanden und werden ebenfalls als unproblematisch angesehen. Kritisch gesehen werden allerdings die Dachflächenfenster an der Hauptstraße, die nicht der Gestaltungssatzung entsprechen.

Der Ausschuss stimmt getrennt über die Dachflächenfenster an der Hauptstraße und über die übrigen Abweichung ab:

Den 3 Dachflächenfenstern an der Hauptstraße, die kein stehendes Rechteck bilden, versagt der Ausschuss bei einer Ja-Stimme, einer Stimmenthaltung und restlicher Nein-Stimmen sein Einvernehmen zu der erforderlichen Befreiung von der Gestaltungssatzung.

Den restlichen Befreiungen von der Gestaltungssatzung Altstadt erteilt der Ausschuss einstimmig sein Einvernehmen.

6. a: Bauantrag der [REDACTED] zur Errichtung von 20 Wohnungen, 2 Ladeneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 495, Bahnhofstr. 26, Neckargemünd

- b: Es liegt ein gültiger Bauvorbescheid vor zu Aufstockung und Erweiterung eines ehemaligen Postgebäudes zu einem Wohn- und Geschäftshaus. Der jetzige Bauantrag sieht einen Abriss des Bestandsgebäudes und einen Neubau vor. Gegenüber der Bauvoranfrage erhöht sich die Trauf- und Firsthöhe von 10,56 m/12,41 m auf 12,47 m/15,33 m. Das Gebäude Bahnhofstr. 24 hat eine Trauf- und Firsthöhe von 8,90 m/13,55 m. Hinweis: Laut Stellplatznachweis sollen 7 erforderliche KFZ-Stellplätze abgelöst werden. Darüber hinaus fehlen 28 Fahrradstellplätze.

In der Diskussion im Ausschuss wird deutlich, dass das Bauvorhaben zu massiv geraten ist und deutlich aus der dort bestehenden Bebauung herausragen würde. Aufgrund der Lage an der vielbefahrenen B 37 und des bereits bestehenden hohen Parkdrucks, sollte hier keine Ablöse von Stellplätzen erfolgen, diese sollten vielmehr auf dem Grundstück geschaffen werden. Auch die Anzahl an Fahrradstellplätzen wird als zu gering angesehen. Kritik wurde auch vorgetragen über die Zu- und Abfahrt, da der Verkehr aus diesem Grundstück die Poststraße belasten wird. Weiter wird angeregt, zur Lenkung der Bebauung in diesem Bereich über einen Bebauungsplan oder eine Gestaltungssatzung nachzudenken.

In der anschließenden Abstimmung versagt der Ausschuss bei einer Stimmenthaltung einstimmig sein Einvernehmen gem. § 34 BauGB.

7. a: Mitteilungen und Anfragen

7.1a: Smart-City Villa Menzer

- b: Wie der Bürgermeister bekannt gibt, findet morgen eine Pressekonferenz des Landratsamtes mit den Bürgermeistern von Neckargemünd und Eberbach über die Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung Smart-City statt.

7.2a: Planungskosten Areal Bauhof, Villa Kiwi

- b: Zu der Anfrage von Stadtrat Konrad nach der Rückstellung der Planungskosten verweist der Bürgermeister auf die Haushaltsklausur am folgenden Samstag.

7.3a: Steingärten

b: Stadträtin Groesser möchte wissen, wie gegen die rechtswidrig angelegten Steingärten vorgegangen wird. Wie der Bürgermeister hierzu ausführt, sind einige Gemeinden tätig geworden und es stehen hierzu Klagen an. Es sei deshalb sinnvoll, erst die Rechtsprechung zu dieser Frage abzuwarten. Laut Stadträtin Groesser sollte aber wenigstens die Stadt keine Stein- oder Schottergärten mehr anlegen.

7.4a: Mauer am Neckarlauer

b: Stadträtin Groesser berichtet von dem abgesperrten Mauerschaden unterhalb des Anwesens Neckarstr. 28 und möchte wissen, wie es hier weitergeht.

7.5a: Feuerwehrhaus Dilsberg

b: Stadtrat Konrad möchte wissen, wie die Entscheidung des Gemeinderates hinsichtlich der baulichen Qualität zu Stande gekommen ist. Er möchte auch wissen, ob dem Klimaschutzbeirat die neuen Pläne vorgelegt wurden.

Wie der Bürgermeister hierzu ausführt, muss erst einmal geklärt werden, ob an dieser Stelle überhaupt ein Feuerwehrhaus gebaut werden darf. Dann kann man sich darüber unterhalten, ob man den Bau nach DIN-Vorschriften errichtet um eine Förderung zu bekommen oder ob man nicht nach DIN baut um Kosten einzusparen trotz Wegfall der Förderung.

7.6a: Neckarlauer

b: Stadtrat Fritsch spricht dem Bauhof ein Lob aus für die schnelle Beseitigung des Schlamms nach dem letzten Hochwasser. An einer Stelle hat sich die Pflasterung abgesenkt, was behoben werden sollte.

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Die Urkundspersonen:

Volk
Bürgermeister

Hauser

Weichert

Hornung