

Neckargemünd, den 21. September 2022

<b>Protokoll-Nr.</b>	9/2022	<b>-öffentlich-</b>
<b>Sitzung</b>	des Ausschusses für Bau, Umwelt und Verkehr	
<b>Datum</b>	20.09.2022	
<b>Zeit</b>	17.00 Uhr – 19.10 Uhr	
<b>Ort</b>	Ratssaal, Bahnhofstraße 54	
<b>Vorsitz</b>	Bürgermeister Volk	
<b>Mitglieder anwesend</b>	Stadträtinnen Schlüchtermann und Groesser, Stadträte Konrad, Dr. Rothe, Streib, Bernauer, Schendzielorz, Hertel, Schimpf (ab 17.03 Uhr, TOP 3), Bergsträsser, La Licata und Fritsch	
<b>entschuldigt</b>	Stadträtinnen Weichert und Linier, Stadträte Schmitz, Scholl und Hornung	
<b>unentschuldigt</b>	---	
<b>weiter anwesend</b>	---	
<b>Urkundspersonen</b>	Stadträtin Schlüchtermann und Stadtrat Hertel	
<b>Sachvortrag</b>	Herr Hauser	
<b>Schriftführer</b>	Herr Hauser	

a) Beratungsgegenstand

b) Beschlussvorschlag / Ergebnis

## Tagessordnung

1. a: Vorlage und Kenntnisnahme des Protokolls Nr. 8/2022 vom 16.08.2022  
b: Das Protokoll Nr. 8/2022 vom 16.08.2022 liegt den Ausschussmitgliedern im Wortlaut vor und wird von den Urkundspersonen zur Kenntnis genommen und unterschrieben.
  
2. a: Bauantrag zum Ausbau eines vorhandenen unterbauten Balkons zum Wohnraum auf dem Grundstück Flst. Nr. 103, Gaiberger Str. 11, Waldhilsbach  
b: Der Ortschaftsrat hat dem Bauantrag zugestimmt.  
  
Der Ausschuss erteilt einstimmig sein Einvernehmen gem. § 34 BauGB.
  
3. a: Bauantrag zum Wohnhausanbau mit 3 Garagen, Wohnräumen, Balkon und Wehrgang auf dem Grundstück Flst. Nr. 23, Untere Str. 23, Dilsberg  
b: Das Grundstück liegt im B-Plan und Erhaltungsbereich „Dilsberg 1. Ä.“. Eine Befreiung ist erforderlich für die Unterschreitung der zulässigen Dachneigung um 2° (43° statt 45-50°).  
  
Das Bauvorhaben wurde bereits am 18.01.2022 im Ausschuss behandelt. Dabei wurde das Einvernehmen versagt. Der Bauherr hat nun umgeplant und das Bauvorhaben entspricht jetzt bis auf die Unterschreitung der Dachneigung um 2° den Bestimmungen des B-Plans.  
  
Der Ortschaftsrat hat dem Bauantrag zugestimmt.  
  
Der Ausschuss erteilt bei einer Stimmenthaltung einstimmig sein Einvernehmen gem. §§ 30 und 31 Abs. 2 und 173 BauGB.
  
4. a: Bauantrag zur Errichtung einer Terrassenanlage auf dem Grundstück Flst. Nr. 747/4, Bahnhofstr. 112, Neckargemünd  
b: Der Ausschuss erteilt bei einer Stimmenthaltung einstimmig sein Einvernehmen gem. § 34 BauGB.
  
5. a: Bauantrag zur Errichtung von 2 Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück Flst. Nr. 194, Brückengasse 2, Neckargemünd  
b: Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Beantragt wird eine Abweichung von den Bestimmungen der „Gestaltungssatzung Altstadt“. Auf dem Grundstück befinden sich 2 kleine Grünflächen, die mit den Stellplätzen überbaut

werden sollen. Nach § 24 sind bestehende Gärten und Grünflächen als solche zu erhalten, dort ist das Anlegen von nicht notwendigen Kfz-Abstellplätzen unzulässig. Ausnahmsweise kann ein Anlegen von nicht notwendigen Kfz-Stellplätzen zugelassen werden, wenn eine Unterbringung auf bereits befestigten Flächen oder in Gebäuden nicht möglich ist. Sie sind dann als wasserdurchlässige Fläche auszubilden.

In der Diskussion im Ausschuss wird deutlich, dass ein Teil des Ausschusses dem Bauantrag zustimmt, der andere Teil ihn aber ablehnt, da die Wegnahme der Grünflächen in der eng bebauten Altstadt kritisch gesehen wird. Es wird auch der Vorschlag vorgetragen, nur einen Stellplatz anzulegen und die Grünflächen zu erhalten.

In der anschließenden Abstimmung wird das Einvernehmen bei 6 Ja- und 7 Nein-Stimmen versagt.

6. a: Bauantrag für bauliche Veränderungen beim Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 155, Pfarrgasse 23-27, Neckargemünd

b: Hinweis: Kellerräume und Stadtmauer stehen unter Denkmalschutz. Es liegt eine Baugenehmigung vom 18.11.2015 vor, bei der die Baurechtsbehörde das von der Gemeinde versagte Einvernehmen ersetzt hat. Das Bauvorhaben wurde zuletzt in der Sitzung vom 21.06.2022 im Ausschuss behandelt. Das Einvernehmen wurde versagt und der Antragsteller hat den Bauantrag zurückgezogen. Nun liegt ein neuer Bauantrag vor, der nur Änderungen im Zusammenhang mit der Verlegung der Grundstücksgrenze und im Bereich der Kfz-Stellplätze enthält. Die Änderungen verstoßen nicht gegen die Bestimmungen der „Gestaltungssatzung Altstadt“, wenngleich das bereits vor Inkrafttreten der Gestaltungssatzung genehmigte Bauvorhaben sich teilweise nicht an die Gestaltungssatzung hält.

In der Diskussion im Ausschuss wird die Frage aufgeworfen, ob die Baugenehmigung vom 18.11.2015 überhaupt noch gilt und nicht mittlerweile die Bestimmungen der Gestaltungssatzung einzuhalten sind. Wie die Verwaltung hierzu erläutert, erlischt eine Baugenehmigung, wenn nicht innerhalb von drei Jahren mit der Bauausführung begonnen oder wenn sie nach diesem Zeitraum ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf Antrag jeweils bis zu drei Jahren verlängert werden, davon ist der Verwaltung aber nichts bekannt geworden. Bekannt ist, dass mit dem Bauvorhaben schon vor einiger Zeit begonnen wurde. Im Ausschuss wird bemängelt, dass nun ein Neubauvorhaben errichtet werden kann, dass die Bestimmungen der Gestaltungssatzung nicht einhält.

Der Ausschuss erteilt mit 7 Ja-, 2 Nein-Stimmen und 3 Stimmenthaltungen sein Einvernehmen gem. § 34 BauGB daher nur für die beantragten Änderungen, die nicht der Gestaltungssatzung widersprechen, und unter der Voraussetzung, dass die Baugenehmigung vom 18.11.2015 noch gültig ist.

7. a: Bauvoranfrage zu Umbau und Sanierung des Wohnhauses auf den Grundstücken Flst. Nr. 325 und 329, Kleppergasse 3, Neckargemünd

---

b: Stadtrat Konrad verlässt wegen Befangenheit den Beratungs- und Abstimmungsbereich und nimmt im Zuschauerraum platz.

Die Stadtmauer steht unter Denkmalschutz. Das Dachgeschoss soll ausgebaut, der First um ca. 1,80 m erhöht und mit Zwerchhaus bzw. Zwerchgiebel versehen werden. Das talseitige Zwerchhaus soll über die Stadtmauer auskragen. Folgende Abweichungen von der „Gestaltungssatzung Altstadt“ liegen vor:

Nach § 5 Abs. 3 ist bei baulichen Änderungen im Bestand, nach Abbruch und Wiederaufbau bzw. Neubau die Trauf- und Firsthöhe der bestehenden bzw. bisherigen Gebäude zu übernehmen. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen können nach Vorgabe des Ensembles und/oder des Straßenbildes Ausnahmen im Einzelfall zugelassen werden. In der Planung wird der First um ca. 1,80 m erhöht.

Nach § 10 Abs. 1.1 sind Zwerchgiebel und Zwerchhaus nur mit symmetrischen Satteldächern zulässig. Geplant sind Schleppdächer.

Nach § 10 Abs. 1.5 ist die Kombination von Zwerchgiebel und Zwerchhaus mit Dachflächenfenstern auf einer Dachfläche nicht zulässig. Geplant sind 5 Dachflächenfenster.

Nach § 10 Abs. 1.12 sind vor Zwerchhäuser keine Balkone zulässig. Es soll ein französischer Balkon vorgebaut werden.

Nach § 12 Abs. 4 sind Photovoltaikanlagen nicht zulässig. Es soll eine Photovoltaikanlage als In-Dach-Anlage eingebaut werden.

Nach § 12 Abs. 2 sind Fassadenverkleidungen nicht zulässig. Es soll eine Holzschindel- oder Holzlattenfassade angebracht werden.

Nach § 12 Abs. 4 sind Fachwerkfassaden zu erhalten, bei wesentlichen Instandsetzungsmaßnahmen an der Fassade soll Sichtfachwerk wieder freigelegt werden. Die bestehende Fachwerkfassade soll verkleidet werden.

Nach § 20 Abs. 5 sind Balkone nur bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig. Der geplante Balkon im Erdgeschoss hat eine Tiefe von 2,45 m.

In der Diskussion im Ausschuss wird deutlich, dass die Mehrheit der Auffassung ist, dass sich das Bauvorhaben nicht in die umgebende Bebauung einfügt. Die Kleppergasse besteht aus auf die Stadtmauer aufgesetzten Häusern, die den Verlauf der Stadtmauer den Hang hinauf in der Höhe abgesetzt nachvollziehen. Das Bauvorhaben würde diese für die Altstadt charakteristische Ansicht beeinträchtigen. Hinsichtlich der zahlreichen Abweichungen von der Gestaltungssatzung wird darauf hingewiesen, dass die Altstadtkommission derzeit über eventuelle Änderungen der

Gestaltungssatzung berate. Hier im Vorfeld bereits solche weitreichenden Abweichungen zu genehmigen wird kritisch gesehen.

In der anschließenden Abstimmung wird das Einvernehmen gem. § 34 BauGB mit 2 Ja-, 8 Nein-Stimmen und 2 Stimmenthaltungen versagt.

Stadtrat Konrad kehrt in den Beratungs- und Abstimmungsbereich zurück.

8. a: Bauantrag zur Erweiterung einer bestehenden Dachgaube auf dem Grundstück Flst. Nr. 4168/22, Am Mühlrain 91, Neckargemünd

b: Da es in diesem Gebiet bereits die unterschiedlichsten Dachaufbauten gibt, erteilt der Ausschuss bei einer Stimmenthaltung einstimmig sein Einvernehmen gem. § 34 BauGB.

9. a: Bauvoranfrage zum Neubau eines 4-Familienwohnhauses mit Garagen auf den Grundstücken Flst. Nr. 5056 und 5057, Vierburgenstr. 22-24, Kleingemünd

b: Die Grundstücke liegen im Bereich des B-Plans „Kleingemünd“. Befreiungen sind erforderlich für die Überschreitung der Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude (4 statt maximal 2), Überschreitung der zulässigen GFZ um 67 qm (15 %), Überschreitung der hinteren Baugrenze mit den Terrassen um bis zu 1,50 m, Überschreitung der zulässigen Höhe von Aufschüttungen um 0,40 m (2,20 m statt maximal 1,80 m), Unterschreitung des vorgeschriebenen Stauraums vor den Garagen um 2 m (3 m statt mindestens 5 m) sowie Nichteinhaltung des seitlichen Mindestabstands vom 1 m zum öffentlichen Weg mit der östlichen Garage.

In der Diskussion im Ausschuss wird deutlich, dass an den Festsetzungen hinsichtlich der Anzahl an Wohnungen je Gebäude, des Abstandes zu den Verkehrsflächen und der Höhe von Aufschüttungen festgehalten werden sollte. In diesem Bereich gibt es noch zahlreiche freie Bauplätze, die sich auf erteilte Befreiungen berufen könnten.

Der Ausschuss versagt bei einer Stimmenthaltung einstimmig sein Einvernehmen gem. §§ 30 und 31 Abs. 2 BauGB.

10. a: Bauantrag zum Neubau von 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit 13 Wohnungen und 21 KFZ-Stellplätzen auf den Grundstücken Flst. Nr. 3042 und 3042/3, Fahrgasse 1, Kleingemünd

b: Die Grundstücke liegen am Rande des Außenbereichs, der Flächennutzungsplan weist aus: Mischbauflächen. Der untere Teil der Grundstücke liegt im hochwassergefährdeten Bereich. In der Vergangenheit wurde im Ausschuss mehrfach über die Bebauung der Grundstücke beraten, zuletzt am 15.02.2022. Dabei wurde das Einvernehmen versagt.

Da neben der Stadt auch die Baurechtsbehörde Probleme hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung gesehen hat, wurde eine Umplanung hinsichtlich der Stellplätze vorgenommen. Da die Fahrgasse an dieser Stelle sehr schmal ist, wurde in Zusammenarbeit der Baurechts- mit der Verkehrsbehörde eine Lösung erarbeitet, einen Teil des Grundstücks zur Verbreiterung der Fahrgasse abzutreten und die Stellplätze schräg anzulegen, um die notwendige Breite der Fahrgasse zum Einparken zu erreichen. Außerdem soll der Einmündungsbereich in die Neckarsteinacher Straße aufgeweitet werden. Der Leinpfad soll durch eine Abgrenzung mit Pollern vor dem Kfz-Verkehr geschützt werden. Durch die Schräglage der Stellplätze reduziert sich allerdings die Anzahl der Stellplätze um 2. Um die nach der Stellplatzsatzung Kleingemünd erforderliche Anzahl an Stellplätzen nachweisen zu können, sollen die fehlenden 2 Stellplätze durch die Anlage von 17 zusätzlichen Fahrradstellplätzen ersetzt werden. Dies ist nach der LBO möglich, darüber entscheidet die Baurechtsbehörde. Da die Anzahl der erforderlichen Stellplätze aber in der gemeindlichen Stellplatzsatzung geregelt ist, muss auch die Stadt zustimmen. Es wurde nun ein entsprechender Antrag durch den Bauherrn gestellt, über den zu entscheiden ist. Daneben ist natürlich auch die Zustimmung zu der Erweiterung der Fahrgasse erforderlich. Da die Stadt dem gesamten Bauvorhaben ihr Einvernehmen versagt hat, stellt sich auch die Frage des Einvernehmens gem. § 34 BauGB, da ja nach dem Beschluss vom 15.02.2022 nicht nur die verkehrliche Situation Grund der Ablehnung des Einvernehmens war.

In der Diskussion im Ausschuss wird deutlich, dass dem Bauvorhaben an sich nur wenige zustimmen können, der Mehrheit aber das gesamte Bauvorhaben zu massiv ist. Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung an die Neckarsteinacher Straße wird die Situation auch bei einer Aufweitung der Fahrgasse noch kritisch gesehen. Hier hängen Größe des Bauvorhabens, Anzahl der Wohnungen und der dadurch ausgelöste Verkehr zusammen. Bei einer Verkleinerung nehme auch die Verkehrsmenge ab. Aus der Mitte des Gremiums wird der Vorschlag vorgetragen, zusammen mit dem Bauherrn ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen, um die städtebaulichen Spannungen, die das Bauvorhaben auslöst, zu bewältigen. Der beantragten Befreiung von der Stellplatzverpflichtung steht ebenfalls eine Minderheit positiv gegenüber, während die Mehrheit dies wegen der Größe des Bauvorhabens ablehnt.

In der anschließenden Abstimmung versagt der Ausschuss mit 4 Ja-, 6 Nein-Stimmen und 3 Stimmenthaltungen sein Einvernehmen zu der Befreiung von der Stellplatzsatzung „Kleingemünd“.

Der in der Planung dargestellte Umbau der Fahrgasse wird bei 2 Stimmenthaltungen einstimmig abgelehnt.

11. a: Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen auf Änderung der bestehenden Stellplatzsatzungen

b: Der Antrag wurde am 28.06.2022 im Gemeinderat beraten. Als Beschluss hat der Gemeinderat einvernehmlich festgelegt, dass die Thematik der Stellplatzsatzungen in der September-Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Verkehr behandelt

werden soll, mit dem Ziel, eine Empfehlung an den Gemeinderat zu erarbeiten. Da in der Diskussion im Gemeinderat auch mit statistischen Zahlen argumentiert wurde, hat die Verwaltung die Auswertung des Statistischen Landesamtes zu Einwohnerzahlen und Kraftfahrzeugbestand in Neckargemünd vorgelegt. Danach hat sich die Zahl der Einwohner, ausgehend von 1983 um 7,87 % verringert, die Zahl der Kraftfahrzeuge aber um 41,44 % erhöht. Auch wenn man die Zeit seit Inkrafttreten der Satzungen heranzieht, hat sich die Zahl der Einwohner um 8,12 % reduziert und die Zahl der Kraftfahrzeuge um 5,86 % erhöht. Die Anzahl der Kraftfahrzeuge je Einwohner hat sich von 0,45 im Jahr 1983 über 0,60 im Jahr 1997 auf 0,69 im Jahr 2021 erhöht.

In der Diskussion im Ausschuss wird deutlich, dass die Mehrheit an den Stellplatzsatzungen festhalten will, da nach wie vor ein hoher Parkdruck herrscht und die Straßen vor allem der Kernstadt vollgeparkt sind. Bei Neubauten sollten daher nach wie vor die durch die Satzungen erhöhte Anzahl an Stellplätzen bereitgestellt werden. Erst wenn sich durch ein geändertes Mobilitätsverhalten die Anzahl der Fahrzeuge verringert, soll hier eine Anpassung vorgenommen werden. Dagegen wird aber auch damit argumentiert, dass die Herstellung der Stellplätze nicht aufgegeben, sondern nur auf das in der Landesbauordnung vorgesehene Maß reduziert werden soll.

Nachdem an den Stellplatzsatzungen grundsätzlich festgehalten werden soll, wird diskutiert, ob diese im Einzelfall angepasst oder geändert werden können. Hier wird insbesondere die Frage aufgeworfen, ob hier auch Regelungen getroffen werden können hinsichtlich weiterer Anforderungen an Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze, der Lademöglichkeit für E-Autos bei größeren Bauvorhaben, der PV-Nutzung von Überdachungen bei größeren Stellplätzen, der Begrünung von Carports, Tiefgaragen und Garagen, der Festlegung von Ablösebeträgen für fehlende notwendige KFZ-Stellplätze oder auch das Ersetzen der einzelnen Stellplatzsatzungen durch eine allgemeine Gestaltungssatzung.

Wie die Verwaltung hierzu ausführt, dürfen Gemeinden örtliche Bauvorschriften nur aus gestalterischen Gründen, zur Regelung der Stellplatzverpflichtung, zur Vermeidung von überflüssigem Bodenaushub, Herstellung von Anlagen für Niederschlagwasser und Brauchwasser und für die Herstellung von Kinderspielplätzen erlassen. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern können die Gemeinden im Rahmen des Gesetzes in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes durch Satzung örtliche Bauvorschriften zu erlassen (§ 74 Landesbauordnung).

Eine Zusammenlegung der Stellplatzsatzungen ist problematisch und ginge nur, wenn es sich um ein homogenes Gesamtgebiet handeln würde. Lade-Möglichkeiten für E-Autos sind bereits im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG geregelt, die PV-Nutzung in der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO. Die Ablöse von fehlenden Stellplätzen ist abschließend in § 37 der Landesbauordnung geregelt, dort steht auch, dass die Ablöseregeln für Wohnungen nicht gilt.

Aus der Mitte des Gremiums wird gebeten zu prüfen, ob die Stadt durch Satzung hier weitergehende Regelungen treffen kann, wie die Pflicht zur Begrünung oder Regelungen zur PV-Pflicht auf kleineren Gebäuden wie Carports.

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass mit dem Klimaschutzbeirat derzeit ein Klimaschutzkonzept bzw. Leitbild ausgearbeitet wird. In diesem Rahmen soll geprüft werden, ob die Stadt in diesem Bereich auch mit Satzungen tätig werden soll.

Der Ausschuss ist mit diesem Vorgehen einverstanden, der Klimaschutzbeirat soll eine Kopie des Protokollauszuges bekommen.

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Die Urkundspersonen:

Volk  
Bürgermeister

Hauser

Schlächtermann

Hertel