

N i e d e r s c h r i f t

Über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am, Montag, 15.02.2016,
Beginn: 18:30, Ende: 19:00, Rathaus Brühl, Großer Sitzungssaal

Zur Beurkundung der Niederschriften

Das Gremium:

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Vorsitzender

Herrn Bürgermeister Dr. Ralf Göck

CDU

Herr Hans Faulhaber

Herr Wolfram Gothe

Frau Dr. Eva Gredel

Herr Bernd Kieser

Herr Christian Mildenberger

anwesend ab TOP 3

Herr Wolfgang Reffert

Herr Michael Till

SPD

Herr Jürgen Meyer

Frau Gabriele Rösch

Herr Roland Schnepf

Herr Hans Zelt

JL

Herr Maurizio Teske

FW

Herr Werner Fuchs

anwesend ab TOP 3

Herr Jens Gredel

Frau Heidi Sennwitz

Frau Claudia Stauffer

GLB

Herr Peter Frank

Frau Ulrike Grüning

Herr Klaus Tribskorn

Verwaltung

Herr Reiner Haas

Herr Robert Raquet

Herr Christian Stohl

Schriftführer
Herr Lothar Ertl

Abwesend

CDU
Herr Uwe Schmitt

SPD
Herr Hans Hufnagel

FW
Herr Thomas Zoepke

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 04.02.2016 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 12.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden ist;
3. das Gremium beschlussfähig ist, weil mindestens 12 Mitglieder anwesend sind.

Hierauf wird in die Beratung eingetreten und folgendes beschlossen:

TOP: 1 öffentlich

Bekanntgabe der Beschlüsse der letzten nichtöffentlichen Sitzung

Der Bürgermeister teilte mit, dass der Gemeinderat am 18. Januar 2016 dem Rat von Rechtsanwalt Roger Roth, in Vergleichsverhandlungen mit der Firma GeoEnergy einzutreten, nicht gefolgt ist und dies abgelehnt hat. Hier ging es um die Klage vor dem OLG in Sachen Zusatzgelände. Dem hat der Bürgermeister widersprochen, da er einen möglichen wirtschaftlichen Schaden von der Gemeinde abwenden möchte. In Vergleichsverhandlungen einzusteigen, hat der Gemeinderat erneut mehrheitlich abgelehnt.

TOP: 2 öffentlich

Erweiterung Kindergarten St. Lioba

- Vergabe der Erd- Mauer- u. Betonarbeiten

2016-0272

Beschluss:

Der Auftrag zur Ausführung der Erd-, Mauer- und Betonarbeiten erhält die Firma Huber Bau GmbH aus Ilvesheim zum Angebotspreis von € 57.664,27.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

In der Sitzung des Gemeinderates am 20.07.2015 wurde beschlossen, die Erweiterung des Kindergartens St. Lioba durch einen Anbau (Variante I) zu realisieren.

Die Baugenehmigung für den Anbau wurde am 27.01.2016 erteilt.

Ein Förderantrag für das Programm Investitionen für finanzschwache Kommunen wurde gestellt. Der Anbau könnte bei Bewilligung mit einem Zuschuss von max. 90 % finanziert werden. Eine Zusage steht noch aus.

Wird die Maßnahme nicht durch vorg. Programm gefördert, wird ein KfW-Darlehen in Anspruch genommen. Der Zinssatz wird erst nach Mittelabruf festgelegt (momentan 0,05 %).

Die Erd-, Mauer- und Betonarbeiten wurden nach den Bestimmungen der VOB beschränkt ausgeschrieben.

Zur Angebotsabgabe wurden vier Firmen aufgefordert.

Zum Submissionstermin am 28.01.2016 lagen drei Angebote vor, von denen eines aufgrund des § 16 der VOB nicht gewertet werden konnte. Das Angebot wurde vom Auftragnehmer nicht unterschrieben.

Es ergaben sich folgende geprüfte Angebotssummen:

Firma Huber Bau GmbH aus Ilvesheim	€ 57.664,27
Bieter 2	€ 72.164,46

Nach Prüfung und Wertung der Angebote liegt das in wirtschaftlicher und technischer Hinsicht annehmbarste Angebot von der Firma Huber Bau GmbH aus Ilvesheim vor.

Es wird daher empfohlen, dieser Firma den Auftrag zu erteilen.

In der Kostenberechnung waren € 60.000 Euro veranschlagt.
Finanzmittel stehen im Investivhaushalt zur Verfügung.

Diskussionsbeitrag:

Bürgermeister Dr. Göck wies darauf hin, dass die Firma Huber Bau GmbH ein gutes Angebot vorgelegt habe, das sich innerhalb des geplanten Kostenrahmens befinde. Die Finanzierung sei über einen Förderantrag nach dem Kommunalen Investitionsgesetz sichergestellt. Die Bewilligung für den vorzeitigen Baubeginn habe die Gemeinde Brühl bereits erhalten, die Förderzusage stehe noch aus.

Gemeinderat Faulhaber sah es als erfreulich an, dass nach der Erteilung der Baugenehmigung am 27.01.2016 nun bereits der erste Auftrag vergeben werde. Ebenso sei erfreulich, dass die Kostenschätzung unterschritten werde. Die CDU-Fraktion gehe davon aus, dass die Baumaßnahme bis Ende des Jahres abgeschlossen werde, um ein weiteres verbessertes Betreuungsangebot für Kinder zu gewährleisten.

Gemeinderat Schnepf stimmte dem Beschlussvorschlag der Verwaltung auch zu.

Gemeinderat Sennwitz sah die nochmalige Erweiterung des Betreuungsangebots als erforderlich an, da die Nachfrage gestiegen sei.

Gemeinderat Tribskorn erinnerte an seinen Vorschlag, auf die Wärmedämmung zu verzichten und stattdessen einen geeigneten monolithischen Stein zu verwenden und fragt, ob dieser Vorschlag berücksichtigt wurde.

Ortsbaumeister Haas teilte mit, dass er Gemeinderat Tribskorn diese Frage noch beantworten werde, aber davon ausgehe, dass Kalksandstein verwendet wurde.

Gemeinderat Teske teilte seine Zustimmung zum Beschlussvorschlag der Verwaltung ebenfalls mit.

TOP: 3 öffentlich

**Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je neun Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage auf dem Baugrundstück Julia-Lanz-Str. 17 + 19;
Flst. Nr. 5199 + 5200**

2016-0269

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Gesamt-Bauvorhaben wird gemäß §§ 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Den Anträgen auf Befreiung wird zugestimmt.

Durch den Wegfall zweier Stellplätze im öffentlichen Bereich bei der Zufahrt zur Tiefgarage sollen diese beiden Stellplätze auf dem privaten Grundstück ersetzt und durch Baulast gesichert werden, dass diese Stellplätze dauerhaft öffentlich genutzt werden können.

Abstimmungsergebnis: Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	13
dagegen	7

Bauherr: Weidenhammer Talhaus GmbH & Co.KG, vertreten durch Herrn Ralf Weidenhammer, Mannheimer Landstr. 19, 68782 Brühl

Im Baugenehmigungsverfahren nach § 49 LBO beantragt die Firma Weidenhammer Talhaus GmbH & Co. KG den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Flachdach und mit je neun Wohnungen (zwei Einzimmer-, zwei Zweizimmer- und fünf Dreizimmerwohnungen) und einer gemeinsamen Tiefgarage auf dem Baugrundstück Julia-Lanz-Str. 17 + 19.

Der ursprüngliche und unvollständige Bauantrag hierzu ist am 22.12.2015 bei der Gemeinde Brühl eingegangen, die Änderungspläne wegen einer geplanten Gebäudeerhöhung sind am 29.01.2016 nachgereicht worden.

In diesem Zusammenhang wurden folgende **Anträge auf Befreiung** gestellt (*) bzw. wurden ohne Antrag (**) festgestellt:

- 1.) * Die Baugrenze wird auf der westlichen Seite unterirdisch auf einer Länge von 41,33 m um 4,15 m überschritten. Auf der nördlichen Seite wird die Baugrenze bis zur Grundstücksgrenze überschritten. Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage liegt außerhalb der Baugrenze. Die Gesamtüberschreitung beträgt 395,17 m². Die Größe des gesamten Baufensters beläuft sich auf 815,05 m².
- 2.) * In der Gesamtheit (= MFH + befestigte Außenanlagen + Tiefgarage und Rampe unterirdisch) der Objekte Julia-Lanz-Str. 17 (0,62) + 19 (0,79) beläuft sich die GRZ auf 0,70 und überschreitet die gemäß Bebauungsplan zulässige GRZ (0,6).

Begründung zu 1.) und 2.): Der Bauherr sieht durch die erforderliche Stellplatzanzahl die Erfordernis einer Tiefgarage. Aufgrund der entsprechenden Stellplatztiefen und Fahrgassenbreiten wird die Baugrenze im Wesentlichen um 4,15 m überschritten. Die nicht durch aufgehende Bauteile überdeckten Teile der Tiefgarage werden mindestens mit ca. 0,40 m Erde überdeckt und bepflanzt. Durch die unterirdische Überschreitung werden weder das Ortsbild, noch die Nachbarschaft negativ beeinträchtigt.

- 3.) * Durch die Änderungspläne ergeben sich nun folgende Gebäudehöhen:
 - a) Julia-Lanz-Str. 17 = 12,29 m
 - b) Julia-Lanz-Str. 19 = 12,24 mund überschreiten demnach die Festsetzungen im Bebauungsplan „Schütte Lanz“ aus dem Jahre 2013 von 11,50 m Höhe um a) 0,79 m und b) 0,74 m Höhe.

Der Bauherr plant mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, das nachweislich nicht zu einem Vollgeschoss wird. Im Bebauungsplan „Bäumelweg Nord“ sind für vergleichbare Geschossbauten Gebäudehöhen (Firsthöhen) von 13,0 m zulässig. Lt. Bauherrn ist eine Gebäudehöhe von max. 11,50 m für drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss nicht realistisch. Diese Meinung kann man durchaus nachvollziehen und das Einvernehmen zur Befreiung zu **Punkt 3.)** erteilen. Das „Pro-Seniore-Gebäude“ in der Nachbarschaft hat beispielsweise eine Gebäudehöhe von 14,91 m (zulässige Gebäudehöhe lt. B-Plan „Luftschiffring“ sind 15 m).

- 4.) ** Die hintere Baugrenze wird durch die Terrassen und Loggien im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss mit je 8,51 m x 1,50 m Größe geringfügig überschritten (zulässige geringfügige Überschreitungen lt. LBO: 5 m x 1,50 m).
- 5.) ** Die vordere Baugrenze wird bei beiden Objekten jeweils geringfügig durch ein gestalterisches, bauliches Element (Maße: 0,50 m x 8,04 m) überschritten, was städtebaulich vertretbar ist.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schütte-Lanz“ vom 21.07.2014 und ist somit nach § 31 Baugesetzbuch zu bewerten.

Insgesamt werden für die beiden Objekte Julia-Lanz-Str. 17 + 19 auf den beiden Grundstücken 5199 + 5200 33 Stellplätze (Erfordernis: 30) nachgewiesen. Durch den Wegfall zweier Stellplätze im öffentlichen Bereich bei der Zufahrt zur Tiefgarage sollen diese beiden Stellplätze auf dem privaten Grundstück ersetzt und durch Baulast gesichert werden, dass diese Stellplätze dauerhaft öffentlich genutzt werden können. Kinderspielfeld und Fahrradabstellplätze werden ebenfalls nachgewiesen.

Die Gemeindeverwaltung sieht die oben genannten Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans städtebaulich als vertretbar.

Durch die geänderten Planunterlagen wird eine Nachbaranhörung erneut erforderlich. In diesem Zusammenhang ist in einer ersten Nachbaranhörung eine Einwendung („Tiefgaragenein-/ausfahrt, ein Teil der Tiefgarage sowie Loggien befinden sich außerhalb des Baufensters“) eingegangen, die wohl erneut zu erwarten sein wird.

Die Baumpflanzungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind seitens des Bauherrn zu beachten.

Diskussionsbeitrag:

Bürgermeister Dr. Göck hat mit Einverständnis des Gemeinderates den TOP 3 und 4 mit den Bauvorhaben der Firma Weidenhammer Talhaus GmbH & Co.KG in der Julia-Lanz-Str. 17 + 19 sowie Julia-Lanz-Str. 1 + 3 in einem Block verlesen und die Diskussionsrunde eröffnet. Er gab bekannt, dass zu dem Bauvorhaben Julia-Lanz-Str. 1 + 3 heute eine Nachbareinwendung eingegangen ist.

Gemeinderat Till signalisierte die Zustimmung seiner Fraktion zum Bauvorhaben und zum Beschlussvorschlag der Verwaltung und befürwortet den Bau der Tiefgarage für die Unterbringung der Kraftfahrzeuge. Ferner findet er es gut, dass durch den Wegfall zweier Stellplätze im öffentlichen Bereich bei der Zufahrt zur Tiefgarage diese beiden Stellplätze auf dem privaten Grundstück ersetzt und dauerhaft genutzt werden können.

Auch die Gebäudehöhe sei für ihn und seine Fraktion im Vergleich zum benachbarten „Pro Seniore-Wohnheim“ in Ordnung.

Gemeinderat Schnepf schloss sich den Worten des Vorredners an und stimmte dem Beschlussvorschlag wie auch der Überschreitung der Gebäudehöhe zu. Er wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Firma Weidenhammer Talhaus GmbH & Co.KG sicher mit Erfolg den Bebauungsplan bezüglich der Gebäudehöhe hätte ändern lassen können.

Gemeinderätin Stauffer erklärte die Ablehnung zum Beschlussvorschlag und begründete dies mit einer zu massiven Wohnbebauung, die zu sehr vorangetrieben werde.

Gemeinderat Triebkorn störten einige Punkte am geplanten Bauvorhaben. Zum einen ist dies die massive Überschreitung des Baufensters im Bereich der Tiefgarage, zum anderen die Überschreitung der im B-Plan festgesetzten Gebäudehöhe. Ferner kritisierte er den ein oder anderen naturschutzrechtlichen Aspekt. Dabei appellierte er an den dauerhaften Erhalt der 30 Nistkästen im Schütte-Lanz-Gebiet oder sie alternativ unterzubringen. Er sieht sich veranlasst, einen entsprechenden Bericht nach einer Begutachtung an die Untere Naturschutzbehörde weiterzuleiten. Für ihn habe die Regelung dieser Sache Vorrang vor dem Bauvorhaben. Er sieht es ferner als kritisch, dass der Gemeinderat der Gewinnmaximierung des Bauträgers seine Zustimmung erteilt. Bedenklich sei es für ihn, dass zum Bauvorhaben Julia-Lanz-Str. 1 + 3 im Vergleich zum Bauvorhaben Julia-Lanz-Str. 17 + 19 keine Quadratmeterzahlen zur Gesamtüberschreitung der Baugrenze seitens der Verwaltung angegeben wurden.

Ortsbaumeister Haas stellte klar, dass es wichtig sei, den Naturschutz einzuhalten, was aber eine Aufgabe des Investors sei. Warum die Quadratmeterzahlen bei der Überschreitung der Baugrenze nicht angegeben und auch nicht bekannt seien, empfindet er als weniger aussagekräftig als die Mitteilung in der Verwaltungsvorlage über die Überschreitung der GRZ.

Gemeinderat Teske stimmte dem Verwaltungsvorschlag im Namen der Jungen Liste Brühl zu und kann die Überschreitung bei der Gebäudehöhe „verkräften“.

Gemeinderat Gothe befürwortete die Vorgehensweise des Investors mit dem Bau einer Tiefgarage als beispielhaft.

Gemeinderat Fuchs stellte die dortige Wohnbebauung in Frage.

Bürgermeister Göck antwortete hierauf, dass seinerzeit ein mehrheitlicher Beschluss zu einer solchen Wohnbebauung gefasst wurde. Aktuell sei er froh darüber, dass neuer Wohnraum und neue Wohnungen geschaffen werden. Die Nachfrage für Wohnungen, insbesondere auch in Mehrfamilienhäusern, sei groß.

Für Gemeinderat Fuchs ist es daher wichtig, dass die Gemeinde selbst noch Wohnungen bauen sollte. Er denke daher insbesondere an das Grundstück der Gemeinde im Gebiet „Bäumelweg Nord“.

TOP: 4 öffentlich

Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je zwei Gewerbeeinheiten, je acht Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage auf dem Baugrundstück Julia-Lanz-Str. 1 + 3; Flst. Nr. 5191 + 5192

2016-0268

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Gesamt-Bauvorhaben wird gemäß §§ 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Den Anträgen auf Befreiung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	13
dagegen	7

Bauherr: Weidenhammer Talhaus GmbH & Co.KG, vertreten durch Herrn Ralf Weidenhammer, Mannheimer Landstr. 19, 68782 Brühl

Im Baugenehmigungsverfahren nach § 49 LBO beantragt die Firma Weidenhammer Talhaus GmbH & Co.KG den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Flachdach und mit je zwei Gewerbeeinheiten, je acht Wohnungen (zwei Zweizimmer- und sechs Dreizimmerwohnungen) und einer gemeinsamen Tiefgarage auf dem Baugrundstück Julia-Lanz-Str. 1 + 3.

Der ursprüngliche und unvollständige Bauantrag hierzu ist am 22.12.2015 bei der Gemeinde Brühl eingegangen, die Änderungspläne wegen einer geplanten Gebäudeerhöhung sind am 29.01.2016 nachgereicht worden.

In diesem Zusammenhang wurden folgende **Anträge auf Befreiung** gestellt (*) bzw. wurden ohne Antrag (**) festgestellt:

- 1.) ** Die Baugrenze wird gemäß Lageplan unterirdisch überschritten. Ein Teil der südlich gelegenen Zufahrtsrampe der Tiefgarage liegt ebenfalls außerhalb der Baugrenze.
- 2.) * In der Gesamtheit (= MFH + befestigte Außenanlagen + Tiefgarage und Rampe unterirdisch) der Objekte Julia-Lanz-Str. 1 + 3 beläuft sich die GRZ auf 0,80 und überschreitet die gemäß Bebauungsplan zulässige GRZ (0,6).

Begründung zu 1.) und 2.): Der Bauherr sieht durch die erforderliche Stellplatzanzahl die Erfordernis einer Tiefgarage. Aufgrund der entsprechenden Stellplatztiefen und Fahrgassenbreiten wird die GRZ unterirdisch überschritten. Die nicht durch aufgehende Bauteile überdeckten Teile der Tiefgarage werden mindestens mit ca. 0,40 m Erde überdeckt und bepflanzt. Durch die unterirdische Überschreitung werden weder das Ortsbild, noch die Nachbarschaft negativ beeinträchtigt.

- 3.) * Die GFZ in der Julia-Lanz-Str. 3 wird mit 1,25 (anstatt 1,20 lt. Bebauungsplan) zwar überschritten, in der Summe beider Häuser aber jedoch eingehalten.

- 4.) * Durch die Änderungspläne ergeben sich nun folgende Gebäudehöhen:
- a. Julia-Lanz-Str. 1 = 12,59 m
 - b. Julia-Lanz-Str. 3 = 12,61 m
- und überschreiten demnach die Festsetzungen im Bebauungsplan „Schütte Lanz“ aus dem Jahre 2013 von 11,50 m Höhe um a) 1,09 m und b) 1,11 m Höhe.

Der Bauherr plant mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, das nachweislich nicht zu einem Vollgeschoss wird. Im Bebauungsplan „Bäumelweg Nord“ sind für vergleichbare Geschossbauten Gebäudehöhen (Firsthöhen) von 13,0 m zulässig. Lt. Bauherrn ist eine Gebäudehöhe von max. 11,50 m für drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss nicht realistisch. Diese Meinung kann man durchaus nachvollziehen und das Einvernehmen zur Befreiung zu **Punkt 4.)** erteilen. Das „Pro-Seniore-Gebäude“ in der Nachbarschaft hat beispielsweise eine Gebäudehöhe von 14,91 m (zulässige Gebäudehöhe lt. B-Plan „Luftschiffring“ sind 15 m).

- 5.) ** Die hintere Baugrenze wird durch die Terrassen und Loggien im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss mit je 11,51 m x 1,50 m Größe geringfügig überschritten (zulässige geringfügige Überschreitungen lt. LBO: 5 m x 1,50 m).
- 6.) ** Die vordere Baugrenze wird bei beiden Objekten jeweils geringfügig durch ein gestalterisches, bauliches Element (Maße: 0,50 m x 6,82 m) überschritten, was städtebaulich vertretbar ist.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schütte-Lanz“ vom 21.07.2014 und ist somit nach § 31 Baugesetzbuch zu bewerten.

Insgesamt werden für die beiden Objekte Julia-Lanz-Str. 1 + 3 auf den beiden Grundstücken 5191 + 5192 42 Stellplätze (Erfordernis: 42) nachgewiesen. 32 Stellplätze werden in der Tiefgarage, 4 im Außenbereich und 6 Stellplätze werden separat auf dem Flurstück Nr. 5186 geplant. Kinderspielplatz und Fahrradabstellplätze werden ebenfalls nachgewiesen.

Die Gemeindeverwaltung sieht die oben genannten Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans städtebaulich als vertretbar.

Durch die geänderten Planunterlagen wird eine Nachbaranhörung erneut erforderlich. In diesem Zusammenhang ist in einer ersten Nachbaranhörung eine Einwendung („... hinsichtlich der Abstandsflächen und der vorgesehenen Nutzung“) eingegangen, die wohl erneut zu erwarten sein wird.

Die Baumpflanzungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind seitens des Bauherrn zu beachten.

Diskussionsbeitrag:

Bürgermeister Dr. Göck hat mit Einverständnis des Gemeinderates den TOP 3 und 4 mit den Bauvorhaben der Firma Weidenhammer Talhaus GmbH & Co.KG in der Julia-Lanz-Str. 17 + 19 sowie Julia-Lanz-Str. 1 + 3 in einem Block verlesen und die Diskussionsrunde eröffnet. Er gab bekannt, dass zu dem Bauvorhaben Julia-Lanz-Str. 1 + 3 heute eine Nachbaranwendung eingegangen ist.

Gemeinderat Till signalisierte die Zustimmung seiner Fraktion zum Bauvorhaben und zum Beschlussvorschlag der Verwaltung und befürwortet den Bau der Tiefgarage für die Unterbringung der Kraftfahrzeuge. Ferner findet er es gut, dass durch den Wegfall zweier Stellplätze im öffentlichen Bereich bei der Zufahrt zur Tiefgarage diese beiden Stellplätze auf dem privaten Grundstück ersetzt und dauerhaft genutzt werden können. Auch die Gebäudehöhe sei für ihn und seine Fraktion im Vergleich zum benachbarten „Pro Seniore-Wohnheim“ in Ordnung.

Gemeinderat Schnepf schloss sich den Worten des Vorredners an und stimmte dem Beschlussvorschlag wie auch der Überschreitung der Gebäudehöhe zu. Er wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Firma Weidenhammer Talhaus GmbH & Co.KG sicher mit Erfolg den Bebauungsplan bezüglich der Gebäudehöhe hätte ändern lassen können.

Gemeinderätin Stauffer erklärte die Ablehnung zum Beschlussvorschlag und begründete dies mit einer zu massiven Wohnbebauung, die zu sehr vorangetrieben werde.

Gemeinderat Triebkorn störten einige Punkte am geplanten Bauvorhaben. Zum einen ist dies die massive Überschreitung des Baufensters im Bereich der Tiefgarage, zum anderen die Überschreitung der im B-Plan festgesetzten Gebäudehöhe. Ferner kritisierte er den ein oder anderen naturschutzrechtlichen Aspekt. Dabei appellierte er an den dauerhaften Erhalt der 30 Nistkästen im Schütte-Lanz-Gebiet oder sie alternativ unterzubringen. Er sieht sich veranlasst, einen entsprechenden Bericht nach einer Begutachtung an die Untere Naturschutzbehörde weiterzuleiten. Für ihn habe die Regelung dieser Sache Vorrang vor dem Bauvorhaben. Er sieht es ferner als kritisch, dass der Gemeinderat der Gewinnmaximierung des Bauträgers seine Zustimmung erteilt. Bedenklich sei es für ihn, dass zum Bauvorhaben Julia-Lanz-Str. 1 + 3 im Vergleich zum Bauvorhaben Julia-Lanz-Str. 17 + 19 keine Quadratmeterzahlen zur Gesamtüberschreitung der Baugrenze seitens der Verwaltung angegeben wurden.

Ortsbaumeister Haas stellte klar, dass es wichtig sei, den Naturschutz einzuhalten, was aber eine Aufgabe des Investors sei. Warum die Quadratmeterzahlen bei der Überschreitung der Baugrenze nicht angegeben und auch nicht bekannt seien, empfindet er als weniger aussagekräftig als die Mitteilung in der Verwaltungsvorlage über die Überschreitung der GRZ.

Gemeinderat Teske stimmte dem Verwaltungsvorschlag im Namen der Jungen Liste Brühl zu und kann die Überschreitung bei der Gebäudehöhe „verkräften“.

Gemeinderat Gothe befürwortete die Vorgehensweise des Investors mit dem Bau einer Tiefgarage als beispielhaft.

Gemeinderat Fuchs stellte die dortige Wohnbebauung in Frage.

Bürgermeister Göck antwortete hierauf, dass seinerzeit ein mehrheitlicher Beschluss zu einer solchen Wohnbebauung gefasst wurde. Aktuell sei er froh darüber, dass neuer Wohnraum und neue Wohnungen geschaffen werden. Die Nachfrage für Wohnungen, insbesondere auch in Mehrfamilienhäusern, sei groß.

Für Gemeinderat Fuchs ist es daher wichtig, dass die Gemeinde selbst noch Wohnungen bauen sollte. Er denke daher insbesondere an das Grundstück der Gemeinde im Gebiet „Bäumelweg Nord“.

TOP: 5 öffentlich
Bebauungsplan "Südliche Hauptstraße - 2. Änderung"
- Satzungsbeschluss
2016-0267

Beschluss:

1. Die während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen und den Stellungnahmen und Abwägungsvorschlägen hierzu wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan "Südliche Hauptstraße – 2. Änderung" in der Fassung vom 15.02.2016 gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung, ebenso auf Grund von § 74 Absatz 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 10 BauGB und § 4 GemO die örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 15.02.2016) hierzu.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

Aktuelle Bauanfrage (Görngasse 21) und Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan „Südliche Hauptstraße“

Im Bebauungsplan „Südliche Hauptstraße“ von 2011 bestehen zwei Baufenster. Das erste Baufenster mit einer Länge von 13,00 Meter befindet sich direkt an der vorderen Grundstücksgrenze, das zweite Baufenster mit einer Länge von 11,00 Meter in einem Abstand von 11,00 Meter hinter dem ersten Baufenster. Städtebauliches Ziel war hierbei die klare Gliederung in zwei Baureihen. Allerdings gab es bisher keine Anfragen bezüglich der Errichtung von Gebäuden in diesem zweiten Baufenster.

Allerdings wurde nun für das Gebäude „Görngasse 21“ ein Antrag auf Bauvorbescheid für die Umnutzung des Obergeschosses der bestehenden Scheune (Länge: 7,50 Meter, Breite: 17,05 Meter, Traufhöhe: 6,25 Meter) zu Wohnraum beantragt. Da sich die Scheune mit dem Großteil ihrer Grundfläche außerhalb des Baufensters befindet, kann, auch nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt, für diese Errichtung außerhalb des Baufensters keine Befreiung nach § 31 Baugesetzbuch erteilt werden, da die Grundzüge der Planung berührt wären. Da eine Umnutzung von Neben- zu Hauptnutzung stattfinden würde, besteht auch kein Bestandsschutz. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben könnte daher nach dem aktuell bestehenden Bebauungsplan nicht erteilt werden.

Der Nachteil des Bebauungsplans „Hauptstraße“ wird anhand des vorliegenden Bauantrags ersichtlich. Die Umnutzung der auf den Grundstücken bereits befindlichen Scheunen (zum Beispiel auch auf dem Grundstück „Görngasse 13“) ist nicht möglich. Diese Nutzung des Scheunenpotentials ist jedoch auch eine Maßnahme des derzeit in der Aufstellungsphase befindlichen Gemeindeentwicklungskonzepts. Zudem ist auf einigen Grundstücken aufgrund einer fehlenden Durchfahrt nicht die Errichtung eines Gebäudes in zweiter Reihe, sondern nur ein Anbau an das vordere Grundstück möglich. Dies wäre nach dem aktuell gültigen Bebauungsplan aber nur begrenzt in der Fläche zwischen Gebäude und Ende des vorderen Baufensters zulässig. Es bestehen in diesem Gebiet allerdings bereits Fälle, in denen Gebäude vor Inkrafttreten des Bebauungsplans an die vorderen Gebäude angebaut wurden (zum Beispiel „Görngasse 11“ und „Görngasse 25“). Die Gesamtlänge der Gebäude beträgt dort ca. 25,00 Meter.

Das Einvernehmen zu diesen beiden Vorhaben wurde erteilt, da sich diese Gebäude in die nähere Umgebung einfügen. Auch vergleichbare Fälle auf den restlichen Grundstücken in der Görngasse würden sich in die nähere Umgebung einfügen, wären nach dem derzeit bestehenden Bebauungsplan aber nicht zulässig, da sie sich zum Großteil außerhalb des Baufensters befinden würden.

Änderung des Bebauungsplans „Südliche Hauptstraße“

Um das Einvernehmen zum beantragten Bauvorhaben sowie die Umnutzung der weiteren auf den Grundstücken in der Görngasse vorhandenen Scheunen und nicht nur Gebäude in zweiter Reihe, sondern auch Anbauten an die Gebäude in der Görngasse zu ermöglichen, wurde in der nicht öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 14.09.2015 beschlossen, dem Gemeinderat zu empfehlen, den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südliche Hauptstraße – 2. Änderung“ zu fassen.

In der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans soll die geschlossene Bebauung direkt an der Görngasse weiterhin gesichert werden, jedoch soll durch die Änderung der überbaubaren Flächen und der Bauweise eine flexiblere Bebauung der rückwärtigen Bereiche der Grundstücke ermöglicht werden. Statt zwei separaten Baufenstern wird im Bereich der Görngasse ein durchgängiges Baufenster mit etwas reduzierter Tiefe festgesetzt. Dies ermöglicht eine flexiblere Nutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche. Insbesondere der rückwärtige Anbau an die bestehenden straßenseitigen Wohngebäude und die Umnutzung der Scheunen und sonstigen Bestandsgebäude im Rückraum der Grundstücke als Wohngebäude wird dadurch ermöglicht. Dies entspricht auch den Zielen des aktuell in Aufstellung befindlichen Gemeindeentwicklungskonzepts.

Die Grundflächenzahl bleibt dabei unverändert. Die maximale Traufhöhe für die straßenabgewandte Bebauung wird in Abstimmung mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Südliche Hauptstraße“ von 6,20 auf 6,50 Meter leicht erhöht. Änderungen des städtebaulichen Konzeptes entstehen daraus nicht. Für die rückwärtige Bebauung im Blockinnenbereich werden als zusätzliche Dachformen auch Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen, um bei der Gestaltung der privaten Wohngebäude mehr Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Allerdings wird durch eine maximale Dachneigung von 15° eine Höhenbegrenzung eingeführt. Die Sicherung der homogenen Dachlandschaft der straßenseitigen Bebauung an der Görngasse und der Neugasse aus Satteldächern bleibt davon unberührt und hat weiterhin Bestand.

Zudem wird nun nicht nur die zulässige Höhe der Gebäude, sondern auch die Anzahl der Vollgeschosse festgelegt, die als ein maßgeblicher Faktor zur Regelung der Abwasserbeiträge benötigt wird. Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen ermöglicht weiterhin den im Bebauungsplan „Südliche Hauptstraße“ gewählten städtebaulichen Maßstab von zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss und gewährleistet Kontinuität bei der Erhebung der Abwasserbeiträge in diesem Bereich.

Das zusammenhängende Baufenster ist in Teilbereiche mit unterschiedlichen Bauweisen aufgeteilt. Im Bereich direkt an der Görngasse (Bereiche A1, A2) wird weiterhin die geschlossene Bauweise festgesetzt, um die Ortsbildprägende Form der Bebauung in diesem Bereich weiterhin zu sichern. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind momentan Gebäude mit einseitigem oder zweiseitigem Grenzsanbau zu finden. In diesem Bereich wird eine neue, abweichende Bauweise definiert, wo der seitliche Grenzsanbau zulässig ist, wo aber auch Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen.

Dies entspricht im Grundsatz der bestehenden heterogenen Bauweise im Rückraum der Grundstücke und ermöglicht bei entsprechender Übernahme einer Baulast durch die jeweiligen Angrenzer die gewünschte Umnutzung von Bestandsgebäuden und die zum Teil jetzt schon vorhandenen Anbauten an die straßenseitigen Wohngebäude mit einseitigem Grenz-anbau.

Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Südliche Hauptstraße – 2. Änderung“

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB handelt, die festzusetzenden Grundflächen unter dem Schwellenwert von 2 ha liegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB bestehen, da keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen sind und Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, nicht geplant sind, wurde für die Aufstellung des Bebauungsplans das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch gewählt.

In der Sitzung des Gemeinderats vom 19.10.2015 wurden der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Nach der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 23.10.2015 wurde der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 02.11.2015 bis 04.12.2015 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 28.10.2015 benachrichtigt. Das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Anhang beigefügt. Es ergab sich lediglich eine kleine Änderung in der Formulierung des Hinweises zum archäologischen Denkmalschutz. Daher können der Bebauungsplan „Südliche Hauptstraße – 2. Änderung“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften nun als Satzungen beschlossen werden.

Diskussionsbeitrag:

Ortsbaumeister Haas teilte mit, dass mit den Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans die Gebäudefront an der Görngasse erhalten bleiben soll und die vorher bestehenden beiden Baufenster zu einem Baufenster verschmolzen werden sollen, so dass nun Anbauten an die vorderen Gebäude und Wohnhäuser in zweiter Reihe zulässig sind. Die Grundflächenzahl werde beibehalten. Es seien keine wesentlichen Stellungnahmen eingegangen.

Gemeinderat Till dankte dem Ortsbauamt für die bürgerfreundliche und sehr notwendige Änderung des Bebauungsplans.

Gemeinderat Schnepf erläuterte, dass nun bessere Erkenntnisse als bei der Aufstellung des bisher gültigen Bebauungsplans vorliegen. Die Änderung sei erforderlich gewesen.

Gemeinderätin Sennwitz teilte mit, dass die Freien Wähler die Änderung des Bebauungsplans begrüßen. Alle Anwohner seien damit zufrieden. Die Grundstücke könnten nun flexibler genutzt werden und auch Scheunen in zweiter Reihe könnten umgenutzt werden, was dem Gemeindeentwicklungskonzept entspreche.

Auch Gemeinderat Teske stimmte der Änderung des Bebauungsplans zu, da der Bebauungsplan dadurch freundlicher für die dortigen Anwohner werde.

TOP: 6 öffentlich
Informationen durch den Bürgermeister

- Keine -

TOP: 7 öffentlich
Fragen und Anregungen der Mitglieder des Gemeinderats

TOP: 7.1 öffentlich
Gemeinderat Triebskorn

Er wunderte sich, dass der Garten des Hauses Kirchenstraße 2 zu einem Parkplatz umgebaut würde, ohne dass der Gemeinderat entsprechende Beschlüsse gefasst habe.

Antwort des Bürgermeisters:

Dem widersprach der Bürgermeister. Die Planungen seien in einem Ausschuss vorgestellt worden. Über das Projekt sei im Rahmen von Haushaltsplanberatungen diskutiert worden. Die Vergabehöhen lägen im Übrigen im Zuständigkeitsbereich des Bürgermeisters. Weiter wurde ihm auf seine Nachfrage mitgeteilt, dass der Verkehrsspiegel in der Ketscher Straße schon seit mehreren Wochen hänge.

TOP: 8 öffentlich
Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

TOP: 8.1 öffentlich
Herr Peters

Er wollte wissen, ob GeoEnergy im laufenden Jahr schon Pacht gezahlt habe.

Antwort des Bürgermeisters:

Der Bürgermeister konnte dies bejahen. Die Rate für das erste Quartal sei da.