

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 29.10.2013 im Sitzungssaal des Rathauses

Alle Mitglieder sind ordnungsgemäß geladen. Erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

Erster Bürgermeister, Vorsitzender

Greif, Rudolf

Ausschussmitglied

Johrendt, Hildegard
Junger, Stephan Dr.
Paulus, Annemarie
Seuberth, Wolfgang
Sprogar, Christian
Winkelmann, Manfred

Schriftführer

Franz, Michael

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Tagesordnung:

1. **Antrag auf Vorbescheid der N.N. zur Erweiterung eines Verbrauchermarktes auf dem Gewerbegrundstück Fl.-Nr. 217/1, Bruckwiesen 8**
2. **Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Errichtung eines Anbaus an das bestehende Mehrfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/549, Birkenallee 118**
3. **Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Nutzungsänderung von Teilen eines Wohngebäudes in Gewerberäume auf dem Grundstück Fl.-Nr. 430/12, Lukasstraße 9**
4. **Bebauungsvorschlag von N.N. zur Erweiterung, zum Umbau und zur teilweisen Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/127, Kettelerstraße 18**
5. **Bebauungsvorschlag von N.N. zur Nutzungsänderung/zum Umbau eines bestehenden Gewerbeobjekts in 10 Apartments zu Wohnzwecken auf dem Grundstück Fl.-Nr. 157/4, Schönbacher Straße 56**
6. **Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um **18:30 Uhr**.

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 24.09.2013 werden nicht erhoben.

Lfd. Nr. 1 - Antrag auf Vorbescheid der N.N. zur Erweiterung eines Verbrauchermarktes auf dem Gewerbegrundstück Fl.-Nr. 217/1, Bruckwiesen 8

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben liegt auf einem Grundstück im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/21 „Bruckwiesen“. So weit ersichtlich, werden die Vorgaben dieses Bebauungsplanes eingehalten. Da es sich aber um einen Sonderbau handelt, ist ein Genehmigungsverfahren nicht möglich und durch den Antrag auf Vorbescheid sollen etwaige weitere Vorgaben der Baugenehmigungsbehörde in Erfahrung gebracht werden (Immissionsschutz etc.).

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung des Verbrauchermarktes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 217/1, Bruckwiesen 8, wird erteilt. Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen nach der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung muss nachgewiesen werden.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 2 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Errichtung eines Anbaus an das bestehende Mehrfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/549, Birkenallee 118

Sachverhalt:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/3 „Südhang“. Der geplante Anbau entspricht nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, da die Baugrenzen überschritten werden. Außerdem können die Abstandsfläche nicht eingehalten werden und daher ist eine Abstandsflächenübernahmeerklärung der Nachbarn erforderlich. Aus diesen Gründen ist auch kein Genehmigungsverfahren möglich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Anbaus an dem bestehenden Mehrfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/549, Birkenallee 118, wird erteilt. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5/3 „Südhang“ in Bezug auf die Überschreitung der Baugrenzen wird zugestimmt, da hierdurch die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden. Die nicht ausreichenden Abstandsflächen sind durch den Nachbarn (Abstandsflächenübernahmeerklärung) auszugleichen.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 3 - Antrag auf Baugenehmigung von N.N. zur Nutzungsänderung von Teilen eines Wohngebäudes in Gewerberäume auf dem Grundstück Fl.-Nr. 430/12, Lukasstraße 9

Sachverhalt:

In dem bestehenden Gebäude sollen einige Räume im UG (Hanglage) als gewerbliche Büroräume genutzt und ein Raum im DG als Gästezimmer ausgebaut werden. Hierzu und für die gleichfalls beantragte Abgeschlossenheitsbescheinigung ist eine Baugenehmigung erforderlich. Da es sich bei der beabsichtigten gewerblichen Nutzung um ein reines „Heimbüro“ han-

delt, bei dem auch kein Kundenverkehr erwartet wird (siehe Anschreiben in der Anlage), könnte nach Meinung der Verwaltung auf die zusätzliche Errichtung eines Stellplatzes ausnahmsweise verzichtet werden.

Im Laufe der Beratung möchte aber die Mehrheit der anwesenden Ausschussmitglieder auf einen zusätzlichen Stellplatz für das Gewerbeobjekt nicht verzichten. Es besteht aber Einvernehmen darüber, dass die entsprechenden Richtzahlen wegen der von den Bauherren/zukünftigen Eigentümern vorgebrachten Hinweise nicht komplett ausgeschöpft werden sollen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung und zu weiteren Umbaumaßnahmen des bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 430/12, Lukasstraße 9, wird erteilt.

Von der Festsetzung des § 3 Abs. 1 wird folgende Abweichung zugelassen:

Abweichend von 2.1 der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf braucht für das Gewerbeobjekt lediglich 1 zusätzlicher Stellplatz auf dem Baugrundstück errichtet werden, da auf Grund der Nutzung als „Heimbüro“ ein nennenswerter Besucherverkehr nicht zu erwarten ist und der Gewerbetreibende das Gebäude selbst bewohnt.

Sollten sich diese Vorgaben zukünftig ändern oder sonstige Umstände eintreten, die eine Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen erforderlich erscheinen lassen, kann die Gemeinde dies nachträglich fordern.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 4 - Bebauungsvorschlag von N.N. zur Erweiterung, zum Umbau und zur teilweisen Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 485/127, Kettelerstraße 18

Sachverhalt:

Das bereits bestehende und in den letzten Jahren rein zu Wohnzwecken genutzte Gebäude soll umfangreich erweitert und umgebaut werden. Neben der geplanten gewerblichen Nutzung im Untergeschoss und Erdgeschoss sollen insgesamt drei Wohneinheiten auf das gesamte Gebäude verteilt (UG+EG+DG+DG II) werden. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist bisher nicht nachgewiesen.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den vorgelegten Bebauungsvorschlag zur Kenntnis. Dieser weicht in einigen Punkten erheblich von den der Sitzungsladung beigefügten Unterlagen ab. Dem anwesenden Antragsteller wird ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme bzw. zu Erläuterungen seines Antrages gegeben.

Ohne Beschluss, aber mehrheitlich, wird festgestellt, dass zu dem Bebauungsvorschlag, so wie in der Sitzung vorliegend, das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt werden kann. Es sind vorab einige wichtige Punkte zu klären:

- Die erforderlichen Abstandsflächen (nach Westen) sind einzuhalten.
- Die Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung zu bemessen.
- Die rechtliche Situation der vorhandenen Geh- und Fahrrechte auf dem Grundstück ist nachweislich zu regeln.
- Die Dachgestaltung ist der im gleichen Häuserblock vorhandenen anzugleichen.

Sobald die o.g. Voraussetzungen vorliegen, kann der Antragsteller einen überarbeiteten bzw. neu gefassten Bebauungsvorschlag einreichen über den der Bau- und Umweltausschuss dann wieder beraten wird.

Lfd. Nr. 5 - Bebauungsvorschlag von N.N. zur Nutzungsänderung/zum Umbau eines bestehenden Gewerbeobjekts in 10 Apartments zu Wohnzwecken auf dem Grundstück Fl.-Nr. 157/4, Schönbacher Straße 56

Sachverhalt:

In dem seit längerer Zeit leerstehenden ehemaligen Fabrikationsgebäude sollen 10 Apartments eingerichtet werden. Die hierzu erforderliche Anzahl von Stellplätzen kann auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Ob wegen etwaiger Altlasten oder aus anderen Gründen (z.B. Lärmschutz) Bedenken bestehen, müsste durch die Baugenehmigungsbehörde ermittelt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung/zum Umbau des bestehenden Gewerbeobjekts in Apartments zu Wohnzwecken auf dem Grundstück Fl.-Nr. 157/4, Schönbacher Straße 56, kann in Aussicht gestellt werden. Die erforderlichen Stellplätze sind gem. der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung zu errichten.

Anwesend: 7 / mit 7 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 6 - Kenntnisnahmen, Anfragen und Sonstiges
--

Es werden keine Kenntnisnahmen, Anfragen oder Sonstiges behandelt.

Ende: 19:25 Uhr

Rudolf Greif
Vorsitzender

Michael Franz
Schriftführer