

Stadt Neuenbürg

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des **Technischen- und Umweltausschusses**

am **11. Februar 2014**

Beginn: **17.30 Uhr**; Ende: **18.53 Uhr**

im

Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzender:

Bürgermeister Horst Martin

Zahl der anwesenden Mitglieder:

10 (Normalzahl **10** Mitglieder)

Abwesend:

Stadtrat Finkbeiner, dafür Stadtrat Faaß

Schriftführerin:

Stellv. Hauptamtsleiterin Hiller

Sonstige Verhandlungsteilnehmer:

**Bau-Ing. Kraft
Dipl.-Ing. Flock**

Zuhörer:

2

Nach Eröffnung der Sitzung stellt der Vorsitzende fest, dass

- 1.) zu der Sitzung durch Schreiben vom **04.02.2014** ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
- 2.) die Tagesordnung am **06.02.2014** bekannt gemacht worden ist;
- 3.) der Ausschuss beschlussfähig ist, weil 10 Mitglieder anwesend sind.

Hierauf wird in die Beratung eingetreten und Folgendes beschlossen.

Zur Beurkundung

Vorsitzender:


Horst Martin

Ausschussmitglieder:



Schriftführerin:


Hiller

<p>Niederschrift über die öffentliche Verhandlung des Technischen- und Umweltausschusses</p>	<p>Verhandelt am Vorsitzender: Schriftführerin: Normalzahl: Abwesend: Außerdem anwesend:</p>	<p>11. Februar 2014 Bürgermeister Horst Martin Stv. HAL Hiller 10; anwesend: 10 abwesend: 0 Mitglieder StR Finkbeiner, dafür StR Faaß Dipl.-Ing. Flock, Bau-Ing. Kraft Beginn: 17.30 Uhr Ende: 18.53 Uhr</p>	<p>Seite 14</p>
---	--	---	-----------------

§ 2

Baugesuche und Bauvoranfragen

Drucksache Nr. 14/2014

a) Geänderte Ausführung bei der Errichtung einer SB-Waschanlage, Boschstraße 7, Flst. Nr. 1466 (Teilfläche), Gewerbegebiet „Wilhelmshöhe I“ (Nachtragsbaugenehmigung)

Bei der Schlussabnahme der SB-Waschanlage in der Boschstr. 7 wurde festgestellt, dass bei der Bauausführung Abweichungen gegenüber der eingereichten und genehmigten Planung vorgenommen wurden:

- Überschreitung der zulässigen Höhe von Stützmauern
- Abweichung der Maße beim Technikgebäude
- Verschiebung der gesamten SB-Anlage in Richtung L 565

Die Überschreitung der zulässigen Höhe der Stützmauer wurde vom Bauherrn dahingehend definiert, dass durch die schwierige topographische Lage die Böschung durch eine Stützmauer ersetzt wurde. Diese überschreitet jedoch die zulässige Höhe (nach BPlan WH1 = 1,50m) um bis zu 1,30m.

Beim Technikgebäude wurden geänderte Maße gegenüber der eingereichten Planung festgestellt. Diese Veränderungen sind genehmigungspflichtig und gelten nicht als verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO. Die Höhe des Technikgebäudes wurde von 2,70m auf 4,25m geändert und die Breite von 3,00m auf 4,00m.

Die Verschiebung der gesamten SB-Anlage in Richtung L 565 wurde bereits durch das Regierungspräsidium Karlsruhe, Straßenwesen und Verkehr in seiner Stellungnahme vom 07.07.2011 abgelehnt. Begründet wurde dies zum Teil durch das bestehende Anbauverbot an Landesstraßen von in der Regel 20m und der Auswirkungen durch den Selbstbedienungswaschplatz im Bezug auf die Beeinträchtigung und Gefährdung der Verkehrssicherheit. Der Technische- und Umweltausschuss stimmte, in seiner Sitzung am 26.07.2011, aufgrund der aus seiner Sicht geringfügigen Auswirkungen auf den Verkehr der Befreiung von der Baugrenze zu. Nach der Schlussabnahme konnte festgestellt werden, dass der Bauherr die gesamte SB-Waschanlage im um weitere 1,00m Richtung Marxzeller Straße verschoben hat. Für die Überschreitung der Baugrenze hätten ein Nachtrag und ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans eingereicht werden müssen, gerade aufgrund der Tatsache, dass hier öffentliche Belange betroffen sind.

Niederschrift über die öffentliche Verhandlung des Technischen- und Umweltausschusses	Verhandelt am	11. Februar 2014	Seite 15
	Vorsitzender:	Bürgermeister Horst Martin	
	Schriftführerin:	Stv. HAL Hiller	
	Normalzahl:	10; anwesend: 10 abwesend: 0 Mitglieder	
	Abwesend:	StR Finkbeiner, dafür StR Faaß	
	Außerdem anwesend:	Dipl.-Ing. Flock, Bau-Ing. Kraft	
		Beginn: 17.30 Uhr Ende: 18.53 Uhr	

Nach § 31 (2) BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (...) und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist (...) und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Stadtverwaltung empfiehlt den Veränderungen gegenüber der eingereichten Planung und den damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan zuzustimmen.

Herr Dipl.-Ing. Flock erläutert den Sachverhalt.

Herr Stadtrat Kreisz kann diese Abweichungen nicht nachvollziehen und ist der Meinung, dass hier der Bauherr seine Planung so umgesetzt hat, wie es ihm am besten gefallen hat und nun im Nachgang hierzu dieses Nachtragsgesuch stellt.

Herr Dipl.-Ing. Flock erklärt, dass der Bauherr ihm gegenüber bei der Bauabnahme erklärt hat, dass er nicht im Bewusstsein war, dass dies genehmigt werden muss. Nun ist es Sache des Technischen- und Umweltausschusses hierüber zu entscheiden.

Herr Stadtrat Jetter erklärt, dass dies kein Zufall ist und es sich seiner Ansicht nach hier um einen klaren Vorsatz handelt und deshalb auch klar geahndet werden müsse. Er erkundigt sich hinsichtlich der Möglichkeit entsprechender Sanktionen.

Herr Dipl.-Ing. Flock erklärt hierzu, dass die Gebühren für diese Nachtragsbaugenehmigung höher sind und dem Bauherrn zudem ein Bußgeld bezüglich dieser Ordnungswidrigkeit bereits verhängt wurde.

Herr Stadtrat Jetter ist der Ansicht, dass hier eine Zustimmung zur geänderten Ausführung unmöglich ist.

Für Herrn Stadtrat Aldinger stellt sich die Frage, wie der Technische- und Umweltausschuss mit diesem Vorgang nun umgeht. Sollte hier nichts unternommen werden, wird die Stadt ausgelacht, da der Bauherr doch das entsprechende Wissen haben musste. Für ihn gibt es hier zwei Möglichkeiten, entweder einen entsprechenden Rückbau oder eine Zustimmung des Ausschusses mit entsprechenden Sanktionen. So jedenfalls kann diese Situation nicht hingenommen werden.

Herr Bürgermeister Martin erklärt, dass er zumindest optisch diese SB-Waschanlage für sehr gelungen hält und die Stadt nun ja auch im Begriff dazu ist, diese auf rechtlich sichere Beine zu stellen. Er weist darauf hin, dass, wenn der Bauherr sich dies von Beginn an hätte genehmigen lassen, diese Waschanlage auch so

<p>Niederschrift über die</p> <p>öffentliche</p> <p>Verhandlung des Technischen- und Umweltausschusses</p>	<p>Verhandelt am</p> <p>Vorsitzender:</p> <p>Schriftführerin:</p> <p>Normalzahl:</p> <p>Abwesend:</p> <p>Außerdem anwesend:</p>	<p>11. Februar 2014</p> <p>Bürgermeister Horst Martin Stv. HAL Hiller</p> <p>10; anwesend: 10 abwesend: 0 Mitglieder StR Finkbeiner, dafür StR Faaß</p> <p>Dipl.-Ing. Flock, Bau-Ing. Kraft</p> <p>Beginn: 17.30 Uhr Ende: 18.53 Uhr</p>	<p>Seite 16</p>
---	---	---	-----------------

genehmigt worden wäre. Der springende Punkt hier ist lediglich die Verschiebung der gesamten SB Anlage in Richtung der L 565. Dies gilt es nun zu diskutieren.

Herr Stadtrat Brunner hält diese Bauausführung für äußerst seltsam und erklärt, dass seiner Meinung nach der Bauherr dieses Risiko bewusst eingegangen ist.

Herr Stadtrat Gerwig erklärt, dass diese Bauausführung, die sich nicht an die entsprechende Genehmigung hält, allen anderen Bürgern gegenüber nicht korrekt ist und daher nun der Technische- und Umweltausschuss hier in der Pflicht steht. So kann dies nicht akzeptiert werden.

Herr Bürgermeister Martin erklärt, dass der Technische- und Umweltausschuss jederzeit ein Verbot aussprechen kann, die Fläche der Überschreitung der Baugrenze nicht nutzen zu dürfen.

Herr Stadtrat Hess kann sich dies sehr gut vorstellen, dass diese Fläche nicht genutzt werden darf und dies nun als mögliche Sanktion beschlossen wird.

Herr Stadtrat Klarmann erklärt, dass die Überschreitung der Baugrenze nur einen Arm der Waschanlage betrifft und es sich hierbei um den einzigen Mangel handelt. Er ist der Meinung, hier die Kirche im Dorf zu lassen und den Bauherrn lediglich entsprechend zu sanktionieren.

Herr Dipl.-Ing. Flock erklärt, dass aber gerade aufgrund dieses Armes eine Gefährdung des Straßenverkehrs gesehen wird.

Herr Bürgermeister Martin schlägt vor, über die verschiedenen Punkte einzeln zu beschließen, da er z.B. der Überschreitung der zulässigen Höhe der Stützmauer durchaus zustimmen kann.

Herr Stadtrat Kreisz hält die Mauer für nicht zu hoch. Als eine Möglichkeit der Sanktion schlägt er vor, dass der Bauherr für die Bürger Freiwaschtage durchführt.

Herr Stadtrat Jetter warnt davor, hier lediglich eine geringe Sanktion vorzunehmen, da ansonsten ein Nachahmefekt entsteht und der Technische- und Umweltausschuss dann nicht mehr zusammen kommen muss.

Herr Dipl.-Ing. Flock weist darauf hin, dass der Bauherr eine gute Chance hat, die geplante Stützmauer auch so genehmigt zu bekommen.

Herr Stadtrat Klarmann schlägt vor, dass der Bauherr einfach den Arm der Waschanlage zurücknehmen muss und weiteres nicht erfolgen soll.

<p>Niederschrift über die öffentliche Verhandlung des Technischen- und Umweltausschusses</p>	<p>Verhandelt am Vorsitzender: Schriftführerin: Normalzahl: Abwesend: Außerdem anwesend:</p>	<p>11. Februar 2014 Bürgermeister Horst Martin Stv. HAL Hiller 10; anwesend: 10 abwesend: 0 Mitglieder StR Finkbeiner, dafür StR Faaß Dipl.-Ing. Flock, Bau-Ing. Kraft Beginn: 17.30 Uhr Ende: 18.53 Uhr</p>	<p>Seite 17</p>
---	--	--	-----------------

Sodann schlägt Herr Bürgermeister Martin nochmals vor, über die verschiedenen Abweichungen zu beschließen, was seitens der anwesenden Ausschussmitglieder bestätigt wird.

Somit ergeht hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Höhe der Stützmauer bei 8 Ja-Stimmen und 2 Gegenstimmen (Herren Stadträte Jetter und Gerwig) der

mehrheitliche Beschluss:

zur Zustimmung für die Überschreitung der zulässigen Höhe.

Hinsichtlich der Abweichung der Maße beim Technikgebäude ergeht bei 6 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung (Herr Stadtrat Hess) sowie 3 Gegenstimmen (Herren Stadträte Brunner, Jetter und Gerwig) der

mehrheitliche Beschluss:

zur Zustimmung der Abweichung der Maße beim Technikgebäude.

Herr Bürgermeister Martin erklärt, dass es sich nun lediglich noch um den Arm der Waschanlage handelt.

Herr Dipl.-Ing. Flock erklärt hierzu, dass der Technische- und Umweltausschuss bei der damaligen Genehmigung dieses Baugesuchs dem geringen Maß zugestimmt hat und somit ein Rückbau auf dieses genehmigte Maß erfolgen muss. Er berichtet, dass zum damaligen Zeitpunkt das Regierungspräsidium zuvor die Nutzung dieses Waschplatzes bemängelt hat, der Technische- und Umweltausschuss jedoch mit Ausnahme dieses Maß des Armes diesem Platz zugestimmt hat.

Herr Bürgermeister Martin schlägt daher vor, dass der Arm auf dieses Maß zurückzustutzen ist, so wie es damals seitens des Technischen- und Umweltausschusses auch genehmigt wurde.

Herr Stadtrat Hess erklärt, dass aufgrund der Verschiebung der SB Anlage dann aber auch dieser Platz nicht genehmigt werden kann.

Herr Stadtrat Aldinger erklärt, dass der Bauherr die Anlage nun um 1,5 m zurücknehmen muss und alles weitere dessen Problem ist.

Herr Dipl.-Ing. Flock weist darauf hin, dass es allerdings rechtlich unklar ist, ob dieser Arm denn überhaupt als bauliche Anlage zu sehen ist.

<p>Niederschrift über die öffentliche Verhandlung des Technischen- und Umweltausschusses</p>	<p>Verhandelt am Vorsitzender: Schriftführerin: Normalzahl: Abwesend: Außerdem anwesend:</p>	<p>11. Februar 2014 Bürgermeister Horst Martin Stv. HAL Hiller 10; anwesend: 10 abwesend: 0 Mitglieder StR Finkbeiner, dafür StR Faaß Dipl.-Ing. Flock, Bau-Ing. Kraft Beginn: 17.30 Uhr Ende: 18.53 Uhr</p>	<p>Seite 18</p>
---	--	--	-----------------

Herr Stadtrat Schaubel ist jedoch der Ansicht, dass doch die gesamte bauliche Anlage verschoben ist und es sich somit um einen Gesamtkomplex handelt.

Herr Bürgermeister Martin stellt aufgrund der Diskussion fest, dass es nun zwei Lösungsansätze gibt, entweder nur den Arm der Waschanlage zu kürzen oder aber die komplette SB Anlage zu verschieben.

Herr Stadtrat Schaubel erklärt nochmals, dass es sich um einen Gesamtkomplex handelt der verschoben wurde und daher keine Zwischenlösung zugelassen werden darf.

Herr Bürgermeister Martin schlägt vor, dass sich die Verwaltung nochmals mit dem Bauherrn zur Lösungsfindung zusammensetzt.

Herr Stadtrat Schaubel möchte hierüber jedoch in der heutigen Sitzung abstimmen, da es keine andere Lösung für ihn gibt.

Dem stimmt Herr Stadtrat Aldinger zu und bittet ebenfalls um Abstimmung.

Daraufhin ergeht zuerst die Beschlussfassung über den Vorschlag von Herrn Stadtrat Klarmann, lediglich den Arm der Waschanlage um 1,5 m zurückzunehmen. Dieser Vorschlag wird bei 2 Ja-Stimmen (Herr Bürgermeister Martin sowie Herr Stadtrat Klarmann) sowie 8 Gegenstimmen **mehrheitlich abgelehnt**.

Dem Vorschlag von Herrn Stadtrat Aldinger, sowohl den Arm als auch den gesamten Waschplatz um 1,5 m zurückzunehmen wird bei 7 Ja-Stimmen und 3 Gegenstimmen (Herren Stadträte Schaubel, Jetter und Klarmann) **mehrheitlich zugestimmt**.

Herr Bürgermeister Martin stellt fest, dass der Bauherr somit den gesamten Waschplatz zuzüglich des Arms, wie beschlossen um 1,5 m zurücknehmen muss. In einem Gespräch wird die Verwaltung den Bauherrn über diese Entscheidung informieren.

b) Umbau und Sanierung des bestehenden Wohnhauses, Alte Pforzheimer Str. 14, Flst. Nr. 445/6, Neuenbürg

Die Stadt Neuenbürg plant die Sanierung und den Umbau des städtischen Wohngebäudes Alte Pforzheimer Straße 14 in Neuenbürg. Nach Fertigstellung des Vorhabens sollen die Wohnungen vermietet werden.

Da bei dem Umbau statisch relevante Eingriffe durchgeführt werden und eine Balkonanlage entsteht ist das Bauvorhaben verfahrenspflichtig.

<p>Niederschrift über die öffentliche Verhandlung des Technischen- und Umweltausschusses</p>	<p>Verhandelt am Vorsitzender: Schriftführerin: Normalzahl: Abwesend: Außerdem anwesend:</p>	<p>11. Februar 2014 Bürgermeister Horst Martin Stv. HAL Hiller 10; anwesend: 10 abwesend: 0 Mitglieder StR Finkbeiner, dafür StR Faaß Dipl.-Ing. Flock, Bau-Ing. Kraft Beginn: 17.30 Uhr Ende: 18.53 Uhr</p>	<p>Seite 19</p>
---	--	--	-----------------

Herr Dipl.-Ing. Flock erläutert das Bauvorhaben.

Herr Stadtrat Jetter bemerkt, dass Beschlusslage für dieses Gebäude seines Wissens nach doch ein Verkauf dessen und notfalls auch zu einem 1,- € war. Von daher ist er der Meinung, dass diese Beschlusslage erst zurückgenommen bzw. aufgehoben werden muss.

Herr Bürgermeister Martin erklärt, dass diese Sanierung nun jedoch die neuerliche Beschlusslage ist und bei dieser Vorgehensweise rechtlich auch kein Problem besteht.

Herr Stadtrat Schaubel erkundigt sich hinsichtlich der Kostensituation.

Herr Dipl.-Ing. Flock informiert über die aktuellen Angebotsausschreibungen, wobei die Angebotseingänge der Gewerke mal höher, mal tiefer ausfallen und dies insbesondere den Schallschutz und die Statik betreffen. Derzeit belaufen sich die Kosten auf ca. 900.000 €.

Herr Stadtrat Schaubel hält es für äußerst wichtig, die Kosten im Blick zu halten. Er erklärt, dass der Beschluss des Gemeinderats zum Umbau und Sanierung des Gebäudes den bisherigen Beschluss der Veräußerung aufgehoben hat. Er warnt jedoch vor einer Kostenexplosion und bittet darum, dass der Gemeinderat hier jeweils aktuell informiert wird.

Herr Bürgermeister Martin gibt den Hinweis, dass jegliche Kosten nachvollziehbar sind und sogar auch noch die Einbindung eines Aufzugs Thema im Gemeinderat war. Auch waren im Gemeinderat die jeweiligen Alternativen für diese Sanierung des Gebäudes klar. Mit der Maßnahme werde auch ein entsprechender Vermögenswert geschaffen, der jährlich Miete abwerfe und auch nach 10 Jahren ggfs. verkauft werden könne.

Daraufhin erklärt Herr Stadtrat Schaubel, dass die Beschlusslage definitiv ganz klar ist und es ihm hier auch nicht um die Frage des ob oder ob nicht geht. Er erklärt, dass ihm die Kostensituation bei dieser Sanierung äußerst wichtig ist und diese jederzeit im Blick gehalten werden muss.

Herr Stadtrat Gerwig gibt seinem Vorredner recht und erklärt, dass auch er hinsichtlich solcher Kostenexplosionen gewarnt hat. Auch er bittet darum hier aufzupassen.

Herr Stadtrat Klarmann erklärt, dass er zwar grundsätzlich immer für entsprechende Sanierungsmaßnahmen ist, er dieses Gebäude jedoch allerdings gerne einem Investor gegeben hätte. Er erklärt, dass die Stadt bei dieser Maßnahme am Ende bei

Niederschrift über die	Verhandelt am	11. Februar 2014	Seite 20
öffentliche	Vorsitzender:	Bürgermeister Horst Martin	
Verhandlung des Technischen- und Umweltausschusses	Schriftführerin:	Stv. HAL Hiller	
	Normalzahl:	10; anwesend: 10 abwesend: 0 Mitglieder	
	Abwesend:	StR Finkbeiner, dafür StR Faaß	
	Außerdem anwesend:	Dipl.-Ing. Flock, Bau-Ing. Kraft	
		Beginn: 17.30 Uhr Ende: 18.53 Uhr	

Kosten zwischen 1 und 1,2 Mio € liegen wird. Da er das Gefühl hat, bisher im Dunkeln zu tappen fordert er eine detaillierte Kostendarstellung.

Auch Herr Stadtrat Faaß ist der Meinung, dass für die weiteren Beschlussfassungen ein detailliertes Zahlenwerk erforderlich ist. Auch für ihn kommt nur diese Sanierungsmaßnahme in Frage, allerdings hält auch er die Kosten für äußerst wichtig.

Herr Stadtrat Kreisz erklärt, dass wir doch nicht im Dunkeln tappen und diese Aussage für ihn sehr weit überzogen ist. Er erklärt, dass diese Sanierungsmaßnahme sowas von positiv ist und doch auch noch etwas Luft nach oben vorhanden ist. Er weist darauf hin, dass die jeweiligen Zahlen doch jederzeit dargelegt werden können und der Verwaltung hier nichts unterstellt werden darf.

Herr Bürgermeister Martin erklärt, dass es sich heute um die Kenntnisnahme dieses Bauvorhabens handelt und er sich daher über diesen Diskussionsverlauf sehr wundert. Hinsichtlich des begehrten Investors gibt er wiederholt zu bedenken, dass das Gebäude immer wieder auf dieser Grundlage angepriesen wurde – aber ohne Erfolg. Zuletzt mit Hilfe der örtlichen Sparkasse – aber auch hier: kein Erfolg!

Herr Dipl.-Ing. Flock weist darauf hin, dass es auch legitim ist, dass die Kostenschätzung mit 20 % durchaus im Rahmen liegt. Und dies, zumal zwischenzeitlich ein Bauphysiker sowie auch bezüglich dem Schallschutz Untersuchungen nötig wurden und es sich hierbei um zusätzliche Kostenfaktoren handelt. Er weist darauf hin, dass diese Untersuchungen und die damit einhergehenden Eingriffe im Vorfeld nicht kalkulierbar waren.

Auch Herr Stadtrat Schaubel erklärt, dass er die Abweichung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht versteht und er sich doch lediglich um die Kostensituation erkundigt hat. Nochmals weist er darauf hin, dass er diese Sanierung des Wohnhauses befürwortet.

Herr Dipl.-Ing. Flock weist darauf hin, dass mittlerweile die Ausschreibung der jeweiligen Gewerke erfolgt ist und nun auch nicht mit noch viel höheren Kosten zu rechnen sein wird.

Herr Stadtrat Kreisz erkundigt sich, ob nun noch mehr Kosten oder lediglich mehr Probleme hinzukommen.

Herr Dipl.-Ing. Flock weist darauf hin, dass die Situation seiner Meinung nach nun so erhalten bleibt und es lediglich bei den Vergaben zu geringfügigen Kostensteigerungen kommen kann.

Der Technische- und Umweltausschuss nimmt von diesem Vorhaben **Kenntnis**.

<p>Niederschrift über die öffentliche Verhandlung des Technischen- und Umweltausschusses</p>	<p>Verhandelt am Vorsitzender: Schriftführerin: Normalzahl: Abwesend: Außerdem anwesend:</p>	<p>11. Februar 2014 Bürgermeister Horst Martin Stv. HAL Hiller 10; anwesend: 10 abwesend: 0 Mitglieder StR Finkbeiner, dafür StR Faaß Dipl.-Ing. Flock, Bau-Ing. Kraft Beginn: 17.30 Uhr Ende: 18.53 Uhr</p>	<p>Seite 21</p>
---	--	--	-----------------

c) Anbau an besteh. Wohnhaus, Karl-Blessing-Str. 14, Flst. Nr. 335/4, Waldrennach

Der Bauherr plant einen Anbau an das bestehende Wohnhaus. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Karl-Blessing-Straße.

Im eingereichten Vorhaben sind folgende Befreiungen vom Bebauungsplan zu erteilen:

Befreiung von der Baugrenze

Die laut Bebauungsvorschriften festgelegte Baugrenze wird in nördlicher Richtung um 2,00m überschritten.

Befreiung von der festgesetzten Traufhöhe

Die laut Bebauungsvorschriften festgelegte Traufhöhe von 5,50m wird mit dem Anbau um 0,70m überschritten.

Nach § 31 (2) BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (...) und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist (...) und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Bauvorhaben entspricht ansonsten den Festsetzungen des Bebauungsplans. Weitere baurechtliche Einwände bestehen nicht.

Die Stadtverwaltung empfiehlt dem Bauvorhaben und der Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans zuzustimmen.

Herr Stadtrat Jetter weist als Ortsvorsteher darauf hin, dass der Ortschaftsrat Waldrennach diesem Bauvorhaben einstimmig zugestimmt hat.

Es ergeht der

einstimmige Beschluss:

Der Technische- und Umweltausschuss nimmt von dem Bauvorhaben Kenntnis und stimmt den Befreiungen vom Bebauungsplan zu.

<p>Niederschrift über die</p> <p>öffentliche</p> <p>Verhandlung des Technischen- und Umweltausschusses</p>	<p>Verhandelt am Vorsitzender: Schriftführerin:</p> <p>Normalzahl: Abwesend:</p> <p>Außerdem anwesend:</p>	<p>11. Februar 2014 Bürgermeister Horst Martin Stv. HAL Hiller</p> <p>10; anwesend: 10 abwesend: 0 Mitglieder StR Finkbeiner, dafür StR Faaß</p> <p>Dipl.-Ing. Flock, Bau-Ing. Kraft</p> <p>Beginn: 17.30 Uhr Ende: 18.53 Uhr</p>	<p>Seite 22</p>
---	--	--	-----------------

§ 3

7. Bebauungsplanänderung "Buchberg III" Flst.Nr.: 1641 - 1653

Drucksache Nr 15/2014

Der Bebauungsplan „Buchberg III“ sieht auf den Flst. Nr. 1641 - 1653 eine Reihenhausbebauung vor. Eine Änderung der ursprünglichen Planvorgabe wurde bereits in anderen Bereichen des Bebauungsplanes vorgenommen, jüngst in der 6. Bebauungsplanänderung Buchberg III mit Satzungsbeschluss am 09.10.2012. Hierdurch hat sich die Vermarktung der jeweiligen Grundstücke erleichtert.

Die Entwürfe des Stadtbauamtes vom 09.01.2014 und 03.02.2014 geben die Reihenhausbebauung am Bohnenbergerring vollständig auf. Die nun entstehenden Grundstücke, erfahren durch die festgelegte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäuser eine aufgelockertere Bebauung, als sie der ursprüngliche Bebauungsplan vorsieht.

Des Weiteren ist eine Verbesserung der Veräußerung der Grundstücke mit vermarktungsfähigeren Baugrundstückzuschnitten durch die festgelegte Bebauung zu erzielen.

Die Neuüberplanung der Grundstücke erfolgte weitestgehend unabhängig von der bisherigen Grundstückseinteilung. Die Grundstücke würden nach Abschluss des Änderungsverfahrens entsprechend neu aufgeteilt und vermessen.

Die Bodenrichtwertkarte mit Stichtag zum 31.12.2012 sieht für diesen Bereich einen Preis von 220 €/m² vor. Verkauft werden diese Grundstücke durch Beschluss des Gemeinderates für den Basispreis von 215 €/m².

Um eine Umsetzung dieser neuen Aufteilung zu erhalten ist eine Änderung bzw. Anpassung der Erschließung durchzuführen.

Vom Stadtbauamt wurden drei Entwürfe erarbeitet welche der Sitzungsvorlage beiliegen. Der Technische- und Umweltausschuss hat darüber zu beraten und wird dem Gemeinderat ggfs. eine Empfehlung aussprechen welcher Entwurf umgesetzt werden soll.

Die Varianten 1 und 2 sehen vor die Erschließungstrassen gänzlich beizubehalten und die Baugrundstücke über die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen anzubinden. Die Kosten der Herstellung der notwendigen straßentechnischen Erschließung belaufen sich nach Schätzung des Stadtbauamts Neuenbürg auf ca. 21.800 €.

Niederschrift über die	Verhandelt am	11. Februar 2014	Seite 23
öffentliche	Vorsitzender:	Bürgermeister Horst Martin	
Verhandlung des Technischen- und Umweltausschusses	Schriftführerin:	Stv. HAL Hiller	
	Normalzahl:	10; anwesend: 10 abwesend: 0 Mitglieder	
	Abwesend:	StR Finkbeiner, dafür StR Faaß	
	Außerdem anwesend:	Dipl.-Ing. Flock, Bau-Ing. Kraft	
		Beginn: 17.30 Uhr Ende: 18.53 Uhr	

Die Variante 3 gibt die bestehenden Erschließungstrassen vollständig auf und sieht eine neue Erschließung westlich an den Bohnenbergerring vor. Die Kosten für die Herstellung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen (Straßenkörper, Ver- und Entsorgungsleitungen) werden vom Stadtbauamt auf ca. 132.300 € geschätzt.

Herr Bürgermeister Martin verweist auf die vorweg stattgefundene Vorortbesichtigung, die vor der Sitzung stattgefunden hat. Er berichtet, dass eine anwesende Anwohnerin bei dieser Besichtigung angenommen hat, dass es sich bei der in der Planskizze eingetragenen Trasse um eine Straße gehandelt hat und hatte daher unberechtigt Sorge zu derselben.

Herr Dipl.-Ing. Flock zeigt anhand verschiedener Planentwürfe die unterschiedlichen Varianten auf.

Herr Bau-Ing. Kraft zeigt anhand dieser Planskizzen die bisher bestehenden Leitungstrassen auf und weist darauf hin, dass im Falle einer Verlegung ein erheblicher finanzieller Aufwand zu bewerkstelligen sein wird.

Herr Stadtrat Aldinger verweist anhand dieser Planskizzen auf die jeweiligen Grundstücksflächen und die damit einhergehenden Vor- und Nachteile. Dabei weist er darauf hin, dass seiner Ansicht nach bei der Variante 3 zwei Grundstücke so nicht zu veräußern sein werden.

Herr Stadtrat Klarmann informiert, dass er zu Variante 3 tendiert. Er erklärt, dass die Leitungen um 10 m zurückgenommen werden können und hier Geld eingespart werden kann. Somit sind die Plätze dann auch zu veräußern.

Herr Stadtrat Gerwig schließt sich diesem Vorschlag an.

Herr Stadtrat Brunner erkundigt sich nach dem finanziellen Aufwand hierfür.

Herr Bau-Ing. Kraft informiert, dass es sich hier dann um eine eingeschränkte Zufahrtssituation handelt, allerdings dieser Aufwand max. 15.000 € günstiger wäre. Der Differenzbetrag beläuft sich daher auf ca. 100.000 €.

Herr Stadtrat Klarmann weist darauf hin, dass dann allerdings alles gerechnet werden muss und dann auch der Erlös für die dann zu veräußernden Grundstücke hinzugerechnet werden muss.

Herr Stadtrat Hess erklärt, dass die Situation sich so darstellt, wie wenn die Stadt einen Bauplatz verschenken würde. Er kann sich daher vorstellen, eventuell bei den Varianten 1 u. 2 die Preise zu staffeln und schlechtere Grundstücke günstiger zu verkaufen.

<p>Niederschrift über die öffentliche Verhandlung des Technischen- und Umweltausschusses</p>	<p>Verhandelt am Vorsitzender: Schriftführerin: Normalzahl: Abwesend: Außerdem anwesend:</p>	<p>11. Februar 2014 Bürgermeister Horst Martin Stv. HAL Hiller 10; anwesend: 10 abwesend: 0 Mitglieder StR Finkbeiner, dafür StR Faaß Dipl.-Ing. Flock, Bau-Ing. Kraft Beginn: 17.30 Uhr Ende: 18.53 Uhr</p>	<p>Seite 24</p>
---	--	--	-----------------

Herr Stadtrat Aldinger erklärt, dass die Grundstücke so allerdings nicht verkauft werden können.

Herr Bau-Ing. Kraft erläutert, dass die Versorger einen Baukostenzuschuss als Leistungen Dritter verlangen könnten.

Herr Stadtrat Klarmann weist darauf hin, dass der Differenzbetrag gesehen werden muss und somit zwei Plätze vorhanden sind, die die Stadt dann auch verkaufen kann. Er erklärt, dass dies effektiv gesehen werden muss und nicht kurzfristig monetär.

Herr Stadtrat Aldinger kann sich vorstellen, dass wenn dies gut organisiert wird, es sich dann um Mehrkosten um ca. 50 – 60.000 € handeln wird.

Aufgrund der kurzfristigen Abwesenheit von Bürgermeister Martin übernimmt Herr Stadtrat Faaß die Sitzungsleitung.

Da die Diskussion offensichtlich jedoch beendet zu sein scheint, erklärt Herr Stadtrat Faaß als Sitzungsleiter, dass somit offensichtlich die Variante 3 mit der Einschränkung der reduzierten Straßenlänge favorisiert wird.

Von daher ergeht in Abwesenheit von Herrn Bürgermeister Martin der

einstimmige Beschluss:

- Der Technische- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Umsetzung der Entwurfsvariante 3 mit der Einschränkung der Reduzierung der Straßenlänge.
- Der Technische- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Aufstellung der 7. Bebauungsplanänderung „Buchberg III“ für die Flst.Nr.: 1641 - 1653, im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchzuführen.

Niederschrift über die öffentliche Verhandlung des Technischen- und Umweltausschusses	Verhandelt am Vorsitzender: Schriftführerin: Normalzahl: Abwesend: Außerdem anwesend:	11. Februar 2014 Bürgermeister Horst Martin Stv. HAL Hiller 10; anwesend: 10 abwesend: 0 Mitglieder StR Finkbeiner, dafür StR Faaß Dipl.-Ing. Flock, Bau-Ing. Kraft Beginn: 17.30 Uhr Ende: 18.53 Uhr	Seite 25
--	---	--	-----------------

§ 4

Verschiedenes/Bekanntgaben

Zu diesem Tagesordnungspunkt lagen keine Wortmeldungen vor.

Niederschrift über die öffentliche Verhandlung des Technischen- und Umweltausschusses	Verhandelt am Vorsitzender: Schriftführerin: Normalzahl: Abwesend: Außerdem anwesend:	11. Februar 2014 Bürgermeister Horst Martin Stv. HAL Hiller 10; anwesend: 10 abwesend: 0 Mitglieder StR Finkbeiner, dafür StR Faaß Dipl.-Ing. Flock, Bau-Ing. Kraft Beginn: 17.30 Uhr Ende: 18.53 Uhr	Seite 26
--	---	---	----------

§ 5

Anerkennung der Niederschrift der Sitzung vom 17.12.2013

Die Anerkennung der Sitzungsniederschrift vom 17.12.2013 wurde auf eine der folgenden Sitzungen des Technischen- und Umweltausschusses verschoben.

<p>Niederschrift über die öffentliche Verhandlung des Technischen- und Umweltausschusses</p>	<p>Verhandelt am Vorsitzender: Schriftführerin: Normalzahl: Abwesend: Außerdem anwesend:</p>	<p>11. Februar 2014 Bürgermeister Horst Martin Stv. HAL Hiller 10; anwesend: 10 abwesend: 0 Mitglieder StR Finkbeiner, dafür StR Faaß Dipl.-Ing. Flock, Bau-Ing. Kraft Beginn: 17.30 Uhr Ende: 18.53 Uhr</p>	<p>Seite 27</p>
---	--	--	------------------------

§ 6

Fragen der Ausschussmitglieder

Zu diesem Tagesordnungspunkt lagen keine Wortmeldungen vor,