

Vorläufige Öffentliche Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik der Gemeinde Weingarten (Baden) am Montag, 08.02.2021, in der Walzbachhalle

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Eric Bänziger

Mitglieder

Herr Werner Burst

Frau Sonja Döbbelin

Herr Hans-Martin Flinspach

Frau Dr. Andrea Friebel

Herr Gerhard Fritscher

Urkundsperson

Frau Sonja Güntner

Vertretung von Karlernst Hamsen

Herr Klaus Holzmüller

Frau Marielle Reuter

Urkundsperson

Frau Friederike Schmid

Protokollführung

Frau Claudia Geißler-
Spohrer

von der Verwaltung

Herr Simon Geißler

Frau Sandra Greiner

Herr Jan Sören Kleebach

Herr Philipp Klotz

Herr Oliver Leucht

Herr Felix Maier

Herr Michael Schmitt

Entschuldigt fehlt:

Mitglieder

Herr Karlernst Hamsen

Entschuldigt (Krank)

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 19:45 Uhr

Der Vorsitzende eröffnet die öffentliche Sitzung und stellt fest, dass die Einladung für die Sitzung mit elektronischem Brief vom 29.01.2021 ergangen ist. Die Tagesordnung war in der Turmberg Rundschau vom 04.02.2021 veröffentlicht. Die Sitzung ist demnach form- und fristgerecht einberufen. Der Ausschuss für Umwelt und Technik ist mit mehr als der Hälfte seiner Mitglieder anwesend und deshalb beschlussfähig.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass Ton-, Foto- und Filmaufnahmen während der Sitzung nicht gestattet sind.

Änderungen oder Ergänzungen zu der Tagesordnung werden nicht gewünscht.

Zu **Urkundspersonen** für die Niederschrift dieser Sitzung werden Gemeinderätin Marielle Reuter (WBB) und Gemeinderat Gerhard Fritscher (CDU) bestellt.

Tagesordnung:

- 1 Behandlung folgender Bauanträge und Bauvoranfragen
 - 1.1 Abbruch der bestehenden Scheune und Neubau eines Doppelhauses, Burgstraße 2;
h i e r:
Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren
 - 1.2 Neubau einer Ausstellungshalle nach genehmigter Bauvoranfrage, Werner-von-Siemens-Straße 15;
h i e r:
Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren
 - 1.3 Abbruch Produktionshalle und Neubau eingeschossige Produktionshalle inklusive Tanklager für Bindemittel / Nutzungsänderung Lager zu Produktion, Werner-Siemens-Straße 1;
h i e r:
 - Antrag auf Abbruch
 - Antrag auf Baugenehmigung
 - Antrag auf Nutzungsänderung
 - 1.4 Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport, Silcherstraße 18/1;
h i e r:
Antrag auf Befreiung
 - 1.5 Aufstellung eines Bauwagens, Gewann Ochsensteige;
h i e r:
Antrag auf Baugenehmigung
 - 1.6 Neubau eines Einfamilienhauses, Paulusstraße 25;
h i e r:
Bauvoranfrage
 - 1.7 Neubau eines Einfamilienhauses nach positiver Bauvoranfrage, Kirchbergstraße 18;
h i e r:
Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren
 - 1.8 Erweiterung eines Mehrfamilienhauses um 1 Wohneinheit / Umnutzung der Garage zu Wohnraum, Burgstraße 104;
h i e r:
Bauvoranfrage

- 2 Informationen der Verwaltung einschließlich der Beantwortung der Fragen aus vorangegangenen Sitzungen sowie Anfragen und Anregungen der Gemeinderäte
- 3 Bekanntgabe der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 18.01.2021

zu 1: Behandlung folgender Bauanträge und Bauvoranfragen

**zu 1.1: Abbruch der bestehenden Scheune und Neubau eines Doppelhauses, Burgstraße 2;
h i e r:
Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren**

Die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Technik versagen das Einvernehmen zum geplanten Bauvorhaben. Eine Ausnahme zur Unterschreitung der Abstandsflächen und der Befreiung zur Verringerung der Stellplatzzahl kann nicht erteilt werden.

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0

Namentliche Abstimmung

Eric Bänziger	Ja
Werner Burst	Ja
Sonja Döbbelin	Ja
Hans-Martin Flinspach	Ja
Dr. Andrea Friebel	Ja
Gerhard Fritscher	Ja
Sonja Güntner	Ja
Klaus Holzmüller	Ja
Marielle Reuter	Enthaltung
Friederike Schmid	Ja

Ortsbaumeister Leucht stellt den Sachverhalt der Vorlage 1147/2021 wie folgt dar:

Sachverhalt: Der Bauherr plant den Abbruch der bestehenden Scheune und den Neubau eines Doppelhauses auf dem Anwesen Burgstraße 2, Flst. Nr. 1992/2.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Stellplatzsatzung sowie innerhalb eines Sanierungsgebietes. Es liegt außerhalb der örtlichen Gestaltungssatzung.

Das Vorhaben liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans und ist daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Laut § 34 BauGB muss sich das Vorhaben nach Art und Maß seiner baulichen Nutzung in die nähere Umgebungsbebauung einfügen.

In Vorbereitung zum Bauvorhaben soll das bestehende Grundstück geteilt werden.

Der Bauherr plant nach Abbruch der bestehenden Scheune laut Planverfasser die Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit drei Vollgeschossen und Flachdach. Entsprechend der entstehenden Lücke nach Abbruch der Scheune sollen zwei Einzelhäuser mit EG, 1. OG und gestaffeltem 2. OG entstehen.

Die neue Firsthöhe des Doppelhauses ist ca. 1 m niedriger als der First der Scheune.

Zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens beantragt der Bauherr folgende Ausnahmen und Befreiungen:

1. Ausnahme zur Verringerung der Abstandsflächen zum benachbarten Flurstück 1992/1.

Die geplante Gebäudekubatur erfordert eine entsprechende Unterschreitung. Grundsätzlich muss jedoch vom angrenzenden Eigentümer eine Baulast übernommen werden. Aus städtebaulicher Sicht kann der Erteilung einer Ausnahme aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden.

2. Antrag auf Befreiung zur Verringerung der Stellplatzanzahl von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit auf 1 Stellplatz je Wohneinheit. Begründet wird das Fehlen des 3. Stellplatzes durch den Ersatz mit großräumigen Fahrradabstellflächen.

Aufgrund der bisher bekannten Stellplatzproblematik in der Bruchsaler Straße und der in dem Bereich geltenden Stellplatzsatzung, welche 1,5 Stellplätze je Wohneinheit zwingend vorsieht, kann der Erteilung der Befreiung nicht zugestimmt werden.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben der Art nach als Wohnnutzung in die nähere Umgebung ein. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung insbesondere unter Berücksichtigung der beiden Ausnahmen / Befreiungen fügt sich das Bauvorhaben nicht in die Umgebungsbebauung ein.

Das Quartier wird durch eine Bebauungsstruktur mit grundsätzlich zwei Vollgeschossen und Satteldach geprägt. Einzige Ausnahme bildet das Anwesen Burgstraße 3 mit drei Vollgeschossen. Eine Realisierung ist nur unter Berücksichtigung der vorgeannten Ausnahmen / Befreiungen möglich. Einer Erteilung der Ausnahme / Befreiung kann aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden.

Der Beschluss wird ohne weitere Aussprache einstimmig gefasst

Enthaltung: GR Reuter.

**zu 1.2: Neubau einer Ausstellungshalle nach genehmigter Bauvoranfrage, Werner-von-Siemens-Straße 15;
h i e r:
Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren**

Das geplante Vorhaben entspricht den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans. Die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Technik erteilen im Rahmen der Veränderungssperre das Einvernehmen zum geplanten Bauvorhaben.

einstimmig beschlossen Ja 10

Ortsbaumeister Leucht erläutert den Sachstand zur Vorlage 1149/2021.

Er führt aus, dass der Bauherr eine Ausstellungshalle mit begrüntem Flachdach in den Maßen 18,82 m x 11,72 m plant. Eine Bauvoranfrage für ein Bürogebäude in fast gleicher Größe wurde im April 2020 vom Ausschuss für Umwelt- und Technik (AUT) bereits genehmigt. Für den Geltungsbereich des Bauvorhabens besteht eine Veränderungssperre seit dem 28.11.2019. Eine Baugenehmigung ist deshalb nur ausnahmsweise unter der Einhaltung der Voraussetzung des §14 (2) BauGB möglich.

Die Ausführung als gewerblich genutztes Gebäude entspricht der baulichen Art und Maß der Umgebungsbebauung sowie den zukünftigen Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Sandfeld“. Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf dem Baugrundstück vorhanden, die Grundflächenzahl wird eingehalten.

Die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Technik erteilen einstimmig das Einvernehmen zum Bauvorhaben sowie zur Ausnahme des Bauvorhabens von der Veränderungssperre, da keine öffentliche Belange nach § 14(2) BauGB entgegenstehen.

**zu 1.3: Abbruch Produktionshalle und Neubau eingeschossige Produktionshalle inklusive Tanklager für Bindemittel / Nutzungsänderung Lager zu Produktion, Werner-Siemens-Straße 1;
h i e r:
- Antrag auf Abbruch
- Antrag auf Baugenehmigung
- Antrag auf Nutzungsänderung**

Die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Technik erteilen das Einvernehmen zum geplanten Abbruch.

Die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Technik erteilen das Einvernehmen zum geplanten Neubau.

Die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Technik erteilen das Einvernehmen zur geplanten Nutzungsänderung.

einstimmig beschlossen Ja 10

Ortsbaumeister Leucht erläutert den Sachstand zur Vorlage 1152/2021.

Der Bauherr plant, auf dem Anwesen Werner-v. Siemens-Straße 1 eine bestehende Produktionshalle abzurechen und auf demselben Grundstück einen Neubau einer Produktionshalle inklusive eines Tanklagers für Bindemittel zu errichten.

Im Anschluss an den Neubau sollen Teilbereiche des bestehenden Lagers zur Produktion umgenutzt werden. Das östlich angrenzende Verwaltungsgebäude hat eine Gebäudehöhe von rund 12 m. Die neue Halle im Bereich der bestehenden Betriebsanlage erreicht eine Höhe von 10,30 m.

Damit werden die vorhandenen Gebäudehöhen nicht überschritten und der bisherige Nutzungsschwerpunkt bleibt durch den Neubau unverändert. Die zulässige Grundflächenzahl wird ebenfalls eingehalten.

Da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einfügt, stimmen die Mitglieder des AUT dem Neubau und der Nutzungsänderung ohne weitere Aussprache einstimmig zu.

**zu 1.4: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport, Silcherstraße 18/1;
 h i e r:
 Antrag auf Befreiung**

Die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Technik versagen die Erteilung der beantragten Befreiungen, da diese in die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewann Höhefeld“ eingreifen.

einstimmig beschlossen Ja 10

Ortsbaumeister Leucht erläutert den Sachstand zur Vorlage 1159/2021.

Das Bauvorhaben mit Keller wurde im Kenntnissgabeverfahren als eines von zwei Doppelhaushälften geplant. Das Vorhaben wurde bereits am 9. September 2019 vom AUT zur Kenntnis genommen, da die Festsetzungen des B-Plans eingehalten wurden.

Zwischenzeitlich wurde die angrenzende Doppelhaushälfte ohne Keller errichtet.

Aufgrund der unterschiedlichen Gründungsarten ist die bauliche Umsetzung der geplanten DHH nun statisch problematisch, weshalb der Bauherr eine geänderte Planung eingereicht hat: Die Kellerkubatur ist nun mit einem Grenzabstand zur bestehenden DHH geplant. Um diese neue Planung umsetzen zu können, bedarf es jedoch folgender Befreiungen:

Durch den veränderten Kellergrundriss überschreitet der Keller die im Bebauungsplan „Gewann Höhefeld“ festgesetzte überbaubare Fläche für die Bebauung in zweiter Reihe um rund 18,6 m².

Die maximale Bautiefe von 9 m wird um 3,30 m überschritten. Die geplante Terrasse und der darunter liegende Kellerraum überschreiten die hintere Baugrenze zur privaten Grünfläche. Diese Fläche ist als frei zu bleibende Grünfläche definiert, in deren Bereich lediglich eine Nebenanlage als Gartenhütte möglich wäre.

Das geänderte Kellergeschoss muss als Teil der Hauptanlage des Gebäudes entsprechend bewertet werden.

Die beantragten Befreiungen greifen in die Grundzüge der Planung ein und können daher aus Sicht der Verwaltung nicht erteilt werden.

Die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Technik versagen einstimmig die Erteilung der beantragten Befreiungen.

**zu 1.5: Aufstellung eines Bauwagens, Gewann Ochsensteige;
h i e r:
Antrag auf Baugenehmigung**

Die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Technik erteilen das Einvernehmen zum geplanten Bauvorhaben.

einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 1

GR K.Holz Müller erklärt sich für befangen und rückt vom Ratstisch ab.

Ortsbaumeister Leucht erläutert den Sachstand zur Vorlage 1142/2021.

Der Bauherr plant im Rahmen des Naturkindergartens die Aufstellung eines zweiten Bauwagens auf den Flurstücken 14037 und 14038 im Gewann Ochsensteige. Der Bauwagen dient als Aufenthaltsraum bei schlechtem Wetter in den Wintermonaten. Das geplante Vorhaben liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans sowie außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und ist deshalb gemäß § 35 BauGB im Außenbereich zu beurteilen.

Gemäß des § 35 BauGB sind Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn sie als privilegiertes Vorhaben der Land- oder Forstwirtschaft zugeordnet werden können, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn keine öffentlichen Belange dem Vorhaben entgegenstehen. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die ausreichende Erschließung ist gesichert. Bislang stehen dem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegen. Aus vorgenannten Gründen sind die Festsetzungen des § 35 Abs. 2 erfüllt.

GR Flinspach fragt, wie viele Bäume der Streuobstwiese gefällt werden müssten.

BM Bänziger erklärt, dass die Fällung eines Baumes ausreichen dürfte.

GR Burst gibt zu Protokoll, dass er darauf bestehe, dass an dem Bauwagen die Räder montiert bleiben sollen.

BM Bänziger hält dieses ebenfalls für sinnvoll, damit der Wagen für den Notfall beweglich bleibe.

Das Gremium erteilt ohne weitere Aussprache einstimmig das Einvernehmen zum Bauvorhaben.

GR K. Holzmüller nimmt wieder am Ratstisch Platz.

**zu 1.6: Neubau eines Einfamilienhauses, Paulusstraße 25;
h i e r:
Bauvoranfrage**

abgesetzt

**zu 1.7: Neubau eines Einfamilienhauses nach positiver Bauvoranfrage,
Kirchbergstraße 18;
h i e r:
Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren**

Die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Technik erteilen das Einvernehmen zum geplanten Bauvorhaben.

einstimmig beschlossen Ja 10

Ortsbaumeister Leucht erläutert den Sachstand zur Vorlage 1144/2021.

Der Bauherr plant den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Kirchbergstraße 18, Flst. Nr. 17677/1. Für das Bauvorhaben wurde bereits am 12.10.2020 in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik ein Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren gestellt und das Einvernehmen erteilt.

Das Bauvorhaben liegt außerhalb eines Sanierungsgebietes und außerhalb der Stellplatz- und Gestaltungssatzung.

Das Vorhaben liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB muss sich das Bauvorhaben nach Art und Maß seiner baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügen.

Die einzig relevante Änderung zu dem bereits behandelten Antrag stellt lediglich die Höhenlage des Gebäudes dar. Durch Erhöhung des Niveaus des Erdgeschossfertigfußbodens um einen Meter ist das gesamte Objekt höher gelegen. Mit einer Gesamthöhe von nun 175,99 m ü. NN ist das geplante Gebäude mit der Firsthöhe niedriger als die beiden angrenzenden Objekte Kirchbergstraße 20 mit einer Höhe von 176,07 m ü. NN und Kirchbergstraße 16 mit einer Höhe von 177,55 m ü. NN und fügt sich somit weiterhin in der Höhe in die nähere Umgebungsbebauung ein.

Die Gebäudefluchten werden sowohl zur Straßenfront als auch zur Gartenseite eingehalten und bilden eine Flucht.

Die geplante Dachform als Satteldach sowie die Dachneigung gleicht ebenfalls den benachbarten Objekten.

Die Gebäudefront ähnelt dem Aufbau und der der gesamten Kubatur der Nebengebäude.

Durch das Einfügen in die Umgebung des geplanten Vorhabens sind die Tatbestandsmerkmale des § 34 BauGB erfüllt.

Ohne weitere Aussprache erteilt der Ausschuss für Umwelt- und Technik einstimmig das Einvernehmen zum Bauantrag.

zu 1.8: Erweiterung eines Mehrfamilienhauses um 1 Wohneinheit / Umnutzung der Garage zu Wohnraum, Burgstraße 104;
h i e r:
Bauvoranfrage

Die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Technik beantworten die Fragen der Bauvoranfrage wie folgt:

Frage 1: Ist die im Plan dargestellte Grenzbebauung als Wohnhaus mit 1 Wohneinheit hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung (2 Vollgeschosse) genehmigungsfähig?

Antwort 1: Grundsätzlich ist eine Grenzbebauung nur nach Übernahme einer Baulast des benachbarten Eigentümers möglich. In der näheren Umgebung gibt es keine vergleichbare Grenzbebauung. Ein Bauvorhaben in diesen Maßen entlang der Grenze fügt sich nach § 34 BauGB nicht in die nähere Umgebungsbebauung ein.

Frage 2: Kann das Gebäude mit Flachdach und extensiver Begrünung (geringere Höhe als Steildach / Grünflächenausgleich) ausgeführt werden?

Antwort 2: Grundsätzlich gibt es in diesem Bereich keine Wohnbebauung in zweiter Reihe. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist nicht zulässig, da es bisher keine vergleichbaren Bebauungen mit Flachdach und extensiver Begrünung gibt. Das bauliche Einfügen gemäß § 34 BauGB ist nicht gegeben. Daher ist die Realisierung des geplanten Gebäudes mit Flachdach und extensiver Begrünung in diesem Bereich nicht genehmigungsfähig.

einstimmig beschlossen Ja 10

Ortsbaumeister Leucht erläutert den Sachstand zur Vorlage 1146/2021.

Der Bauherr plant die Erweiterung eines Mehrfamilienhauses um eine Wohneinheit beziehungsweise die Umnutzung der Garage zu Wohnraum auf dem Anwesen Burgstraße 104, Flst. Nr. 3143/4.

Das Vorhaben liegt außerhalb eines Sanierungsgebietes sowie außerhalb der örtlichen Stellplatz- und Gestaltungssatzung.

Das geplante Bauvorhaben liegt zudem außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Laut § 34 BauGB muss sich das Vorhaben in Art und Maß seiner baulichen Nutzung in die nähere Umgebungsbebauung einfügen.

Der Bauherr plant eine zweigeschossige Erweiterung mit begrünem Flachdach an die bestehende Garage zur Neuschaffung von einer Wohneinheit. Der geplante Anbau soll an der hinteren Grundstücksgrenze als zweigeschossige Grenzbebauung von ca. 17 m hergestellt werden.

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur fügt sich das geplante Vorhaben nicht nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Die Beantwortung der beiden Fragen ist dem Beschluss zu entnehmen.

Des Weiteren kann eine privilegierte Garage nach Rücksprache mit der unteren Baurechtsbehörde nicht zu Wohnraum umgenutzt werden.

Ohne weitere Aussprache versagt der Ausschuss für Umwelt- und Technik einstimmig das Einvernehmen zu der Bauvoranfrage.

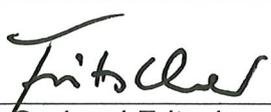
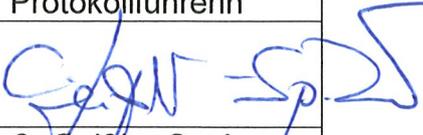
zu 2: Informationen der Verwaltung einschließlich der Beantwortung der Fragen aus vorangegangenen Sitzungen sowie Anfragen und Anregungen der Gemeinderäte

Es liegen keine aktuellen Informationen vor.

zur Kenntnis genommen

zu 3: Bekanntgabe der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 18.01.2021

abgesetzt

Vorsitzender:	Urkundspersonen:		Protokollführerin
			
Eric Bänziger Bürgermeister	Marielle Reuter Gemeinderätin	Gerhard Fritscher Gemeinderat	C. Geißler-Spohrer Verwaltung