

Aus der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Leingarten am 04. April 2017.

Für Herrn Gemeinderat Dr. Kulke war Herr Gemeinderat Göbl anwesend.

Zuhörer: 6

Vor Eintritt in die Tagesordnung erklärte Bürgermeister Steinbrenner, dass Tagesordnungspunkt 7, Ersatzbeschaffung Spielplatz Eichbott / Ob der Mühle, abgesetzt wurde.

### **1. Einwohnerfragestunde**

Es wurde keine Frage gestellt.

### **2. Nutzungsänderung Pflanzenschutzmittellagerung KG, Düngemittellagerung als Sackware, Brühlstraße 20 - Entscheidung über das Einvernehmen –**

*Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Das Bauvorhaben ist deshalb nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.*

*Um künftige Umweltschäden (Jagst) möglichst zu vermeiden, wurden von Seiten der Genehmigungsbehörde bauliche Veränderungen gefordert.*

*Entsprechend den vorliegenden Bauantragsanlagen wird die Nachtragsgenehmigung und die damit verbundene Nutzungsänderung für die Pflanzenschutzmittellagerung im Kellergeschoss sowie die Düngemittellagerung als Sackware im vorhandenen angebauten Schuppengebäude als Sackwarenlager beantragt.*

*Auf die Begründung des Antragstellers wird verwiesen.*

*Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen die Nutzungsänderung.*

*Die Angrenzeranhörung ist noch nicht abgeschlossen. Sollten bis zur Sitzung des Bauausschusses Einwendungen eingehen, werden diese nachgereicht und dem Bauausschuss zur Kenntnis gegeben.*

#### **Beschlussantrag:**

*Das Einvernehmen wird erteilt.*

Ergänzend zu der Vorlage führte der Vorsitzende aus, dass dies eine Präventivmaßnahme sei, die aufgrund der Vorkommnisse an der Jagst vom Landratsamt gefordert wird.

Ohne Wortmeldung wurde der Beschlussantrag der Verwaltung einstimmig angenommen.

**3. Nutzungsänderung Hobbyraum für Kinderyoga, Stuttgarter Straße 15**  
**- Entscheidung über das Einvernehmen –**

*Das Gebäude Stuttgarter Straße 15 befindet sich im Bebauungsplangebiet „Kappmannsgrund Ost, 3. Bauabschnitt“. Es handelt sich hierbei um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauGB.*

*In Kleinsiedlungs-, Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind Räume für Freiberufler und artverwandte Gewerbetreibende zulässig. In den übrigen Baugebieten sind darüber hinaus sogar Gebäude für diese Berufsgruppen zulässig. Einschränkungen für die freien Berufe ergeben sich im Rahmen der Rechtsprechung aus der (sich wandelnden) Definition des Berufsbildes und der flächenmäßigen Begrenzung.*

*Grundsätzlich geht die Rechtsprechung davon aus, dass die freiberufliche und berufsähnliche Tätigkeit zu Nutzungsbeginn nicht umfangreicher als jeweils eine Wohnung ist und dass das einzelne Gebäude respektive ein räumlicher Teilbereich des Baugebiets nicht durch eine überwiegend berufliche Nutzung dem Wohnzweck entfremdet werden. Maximal zulässig wird demnach die Nutzung eines Wohnhauses für freiberufliche und ähnliche Tätigkeiten zu max. 50 % sein. Bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen wird bereits eine Grenze weit unter diesem Wert als Maximum anzunehmen sein.*

*Die Antragstellerin beantragt die Umnutzung des Hobbyraums im Untergeschoss des Gebäudes für Kinderyoga (3 x wöchentlich in der Zeit von 16.00 Uhr - 18.00 Uhr nur an Werktagen). Es handelt sich hierbei um eine Nebentätigkeit. Somit kann hier nicht von einer freiberuflichen Tätigkeit gesprochen werden. Die Rechtsprechung diesbezüglich ist nicht eindeutig.*

*Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen die Nutzungsänderung auch im Rahmen einer Nebentätigkeit keine Bedenken. Der Ausnahme kann zugestimmt werden.*

*Die Angrenzeranhörung ist abgeschlossen. Es wurden von Seiten der Angrenzer keine Einwände erhoben.*

**Beschlussantrag:**

*Der Ausnahme wird zugestimmt.*

*Ein Sprecher war der gleichen Meinung wie die Verwaltung, vor allem auch weil keine Einwendungen der Angrenzer eingegangen sind.*

*Ohne weitere Wortmeldungen wurde der Beschlussantrag der Verwaltung einstimmig angenommen.*

**4. Errichtung Kfz-Halle mit Verwaltung und Betriebsleiterwohnung, Leibnizstraße 16,**  
**- Entscheidung über das Einvernehmen –**

*Das Bauvorhaben befindet sich im Bebauungsplangebiet „Mühlpfad Nordwest, 1.*

*Bauabschnitt, 3. Änderung“. Für das Grundstück gelten laut Bebauungsplan folgende Festsetzungen:*

*Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, offene Bauweise. Als Dachform sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 10 Grad zulässig. Die maximale Gebäudehöhe ist mit 197,5 müNN festgelegt.*

*Bei dem eingereichten Bauvorhaben handelt es sich um den Neubau einer KFZ-Werkstatt mit Verwaltung im Erdgeschoss und Betriebsleiterwohnung im Obergeschoss.*

*Nach Durchsicht der Unterlagen liegt nur ein Verstoß mit der Überschreitung des Baufensters mit den Stellplätzen auf der Nordseite vor. Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.*

*Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen die Überschreitung des Baufensters.*

*Die Angreneranhörung ist abgeschlossen. Es wurden von Seiten der Angrener keine Einwände erhoben.*

**Beschlussantrag:**

*Der Befreiung wird zugestimmt.*

Ein Gemeinderat fragte nach, ob die Grenzabstände geprüft sind.

Der Vorsitzende antwortete, dass die Prüfung durch das Landratsamt – Baurechtsbehörde – durchgeführt wird.

Dem Beschlussantrag der Verwaltung wurde mit 6 Ja-Stimmen und einer Gegenstimme zugestimmt.

**5. Bauvoranfrage Neubau eines 4 -5-Familienwohnhauses, Entengasse 13 – 15  
- Entscheidung über das Einvernehmen –**

*Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Das Bauvorhaben ist deshalb nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.*

*Bei dem eingereichten Bauvorhaben handelt es sich um den Neubau eines 2 – geschossigen nicht unterkellerten 4 – 5 Familienwohnhauses mit einer geplanten Gebäudehöhe von 11,20 m. Das Niveau des Erdgeschosses soll aus Hochwasserschutzgründen voraussichtlich ca. 0,70 m über dem jetzigen Straßenniveau liegen. Die Altgebäude Entengasse 13/15 werden entsprechend abgebrochen und die Flächen teilweise für Stellplätze und Garagen verwendet.*

*Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet Ortskern Schluchtern II.*

*Die Verwaltung unterstützt grundsätzlich die Bemühungen zur Nachverdichtung und Innenentwicklung. Unter Berücksichtigung folgender Festsetzungen könnte aus Sicht der Verwaltung das Einvernehmen erteilt werden.*

1. Maximale Gebäudehöhe 11,00 m
2. Vollgeschosse II
3. Traufhöhe 6,20 m

*Die Angrenzeranhörung ist abgeschlossen. Von Seiten der Angrenzer wurden Einwände erhoben.*

**Beschlussantrag:**

*Unter Berücksichtigung der Festsetzungen kann das Einvernehmen erteilt werden.*

Ergänzend zu der Vorlage führte der Vorsitzende aus, dass aus Sicht der Verwaltung das Bauvorhaben eine sinnvolle Nachverdichtung darstelle, die Höhe des Gebäudes müsse allerdings angepasst werden.

Ein Redner erklärte, dass er grundsätzlich gegen das Vorhaben keine Einwendungen habe. Allerdings gefallen ihm die vorgelegten Unterlagen nicht und regte an, in Zukunft für solche Vorhaben ordentliche Planunterlagen einzufordern, damit diese genau geprüft werden können.

Der Vorsitzende sagte zu, dass dies in Zukunft beachtet wird.

Ortsbaumeister Eschelbach ergänzte, dass es sich hier um eine Bauvoranfrage handele, zu der aus Verwaltungssicht das Einvernehmen erteilt werden kann, wenn die in der Vorlage genannten drei Vorgaben eingehalten werden.

Der Vorsitzende ergänzte, dass die Verwaltung daran interessiert ist, die Grundstücke dort flächenmäßig zu arrondieren, mit Abstandsflächen und wo notwendig mit Baulasten.

In der Abstimmung wurde der Beschlussantrag der Verwaltung einstimmig angenommen.

**6. Deckenerneuerung Klingenberger Straße**  
**-Baubeschluss-**

*Die Maßnahme wird erforderlich aufgrund der flächendeckenden Rissbildung und Aufbrüchen in der Oberfläche. Mögliche Folgen bei einer Verzögerung der Maßnahme wäre eine weitere Zerstörung der Deckschicht und Schädigung des Schichtenverbunds und Oberbaus durch eindringendes Wasser.*

*In den vorangegangenen Jahren wurden immer wieder Deckenerneuerungsmaßnahmen einzelner Straßenabschnitt durchgeführt.*

*Im Haushaltsplan 2017 auf der Seite 234 sind für die Deckenerneuerung Klingenberger Straße 58.000 € eingestellt.*

*Mit der Durchführung der Baumaßnahme soll das Ingenieurbüro Dietz beauftragt werden. Für die Erbringung der Ingenieurleistungen durch das Ingenieurbüro Dietz fallen Honorargebühren in Höhe von ca. 4.100 € an. Die Honorarkosten sind im Haushaltsansatz enthalten.*

*Die Bauarbeiten werden beschränkt ausgeschrieben.*

*Die Umsetzung der Maßnahme soll in der zweiten Jahreshälfte 2017 erfolgen.*

**Beschlussantrag:**

- 1. Der Deckenerneuerung Klingenberger Straße wird zugestimmt. Die Bauarbeiten werden beschränkt ausgeschrieben.*
- 2. Mit der Durchführung der Maßnahmen wird das Ingenieurbüro Dietz mit Honorarkosten in Höhe von ca. 4.100 € beauftragt.*

Der Vorsitzende ergänzte, dass es sich hier um eine ganz normale Sanierungsmaßnahme handele.

In der Abstimmung wurde der Beschlussantrag der Verwaltung einstimmig angenommen.

**7. Ersatzbeschaffung Spielplatz Eichbott**

Dieser Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

**8. Bekanntgaben**

Es gab keine Bekanntgaben.

**9. Anfragen**

**a) Parkverbot Kurve oberhalb OBI**

Ein Redner erklärte, dass in der Kurve oberhalb der Firma OBI im Industriegebiet immer geparkt werde und dies bei zunehmendem Verkehr sicher zu Schwierigkeiten führe.

Der Vorsitzende antwortete hierzu, dass in der Kurve eigentlich grundsätzliches Parkverbot herrsche, er werde dies an den Gemeindevollzugsdienst weitergeben.

**b) Ebertstraße**

Weiter wies der Sprecher darauf hin, dass in der Ebertstraße enorme Risse im Straßenbelag entstanden seien.

Ortsbaumeister Eschelbach werde sich dies vor Ort ansehen und entsprechende Maßnahmen veranlassen.

**c) Große LKW's vor dem REWE-Parkplatz**

Ein anderer Sprecher erwähnte, dass auf dem Gehweg vor dem REWE nach wie vor große LKW's parken würden und dadurch die Gehwegsubstanz schon sehr schlecht sei.

Auch hier wird zugesagt, dass der Gemeindevollzugsdienst vor Ort kontrollieren wird.

**d) Radweg Brühl**

Der nächste Gemeinderat zeigte auf, dass beim Radweg Brühl direkt vor der Halle große Löcher seien und fragte nach, warum dieser Teil nicht asphaltiert wurde.

Der Vorsitzende antwortete hierzu, dass diese Fläche verpachtet ist und die Gemeinde deshalb nicht zuständig sei.

**e) Leinbachbrücke**

Der nächste Redner berichtete, dass er des öfteren beobachtet hat, dass große LKW's vom Industriegebiet kommend über die Leinbachbrücke fahren wollen, dies aber wegen des zu großen Radius nicht möglich ist. Er schlägt vor, dort ein Verbotsschild für LKW anzubringen.

Bürgermeister Steinbrenner sagte die Überprüfung durch den Gemeindevollzugsdienst zu.

Nachdem keine Tagesordnungspunkte nichtöffentlich zu beraten waren, war die Sitzung hiermit beendet.