

Aus der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Leingarten am 05. September 2017.

Entschuldigt: Herr Gemeinderat Dr. Kulke, dafür anwesend Herr Gemeinderat Göbl.

Zuhörer: 1.

1. Einwohnerfragestunde

Es wurden keine Fragen gestellt.

2. Nutzungsänderung von Wurstküche zu Wohnen im EG, Abstellraum zu Wohnen im EG, Abstellraum zu Wohnen im OG, Bühne zu Wohnen im DG, Heilbronner Straße 26, Flurstück Nr. 10, Gemarkung Großgartach **- Entscheidung über das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB -**

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans; jedoch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Es ist daher zu beurteilen, ob sich das Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die nähere Umgebungsbebauung ist einem Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ein Teilbereich der gewerblichen Einheit sowie Abstellräume sollen zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Die Umbaumaßnahmen (Einbau Türen/Fenster, Treppe etc.) sind baurechtlich verfahrensfrei zulässig und bedürfen daher keiner Baugenehmigung.

Das Einvernehmen kann aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

Die Angrenzeranhörung läuft bis zum 06.09.2017. Es wurden von Seiten der Angrenzer bisher keine Einwendungen vorgebracht.

Beschlussantrag:

Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB wird erteilt.

Frau Sittner, stellvertretende Bauamtsleiterin, erläuterte dem Gremium, dass hierzu eine Einwendung eingegangen ist, die als Tischvorlage vorliegt.

Der Vorsitzende führte aus, dass es der Verwaltung lieber gewesen wäre, wenn dort Einzelhandel bliebe, aber die Nutzungsänderung kann städtebaulich nicht untersagt werden.

Ein Sprecher sagte, dass er es sich nicht vorstellen kann, dass die Wohnungen im Erdgeschoss

bewohnt werden können, diese sind aus seiner Sicht nicht zumutbar.

Der Vorsitzende erklärte weiter, dass der Verwaltung nicht bekannt ist was exakt in die Ladenfläche kommen soll.

Danach wurde der Beschlussantrag der Verwaltung mit 5 Ja-Stimmen und zwei Gegenstimmen angenommen.

3. Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Friedrich-Naumann-Straße 9, Flurstück Nr. 12413/2, Gemarkung Großgartach
- Entscheidung über das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB -

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Lützelfeld II“ und verstößt gegen dessen bauplanungsrechtliche sowie -ordnungsrechtliche Festsetzungen.

Mit dem Hauptgebäude wird die Grundflächenzahl (0,4) um 3 m² überschritten. Eine Befreiung kann ausgesprochen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Abweichung städtebaulich vertretbar und diese unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Da in solchen Fällen in der Regel die Grundzüge der Planung betroffen sind, kann eine Befreiung (insbesondere in Neubaugebieten) nicht ausgesprochen werden. Da es sich hier um einen alten Bebauungsplan von 1971 handelt und der Verstoß als geringfügig einzustufen ist, besteht die rechtliche Möglichkeit die Befreiung im Zusammenhang mit einer sog. „Flächenbaulast“ auszusprechen. Dabei wird die Fläche eines angrenzenden Grundstücks belastet und der Verstoß entsprechend ausgeglichen.

Des Weiteren soll die Garage in einem Abstand zwischen 2,5 m und 4,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Nach dem Bebauungsplan muss der Abstand zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche im Mittel mindesten 4,5 m betragen. Die Verwaltung geht davon aus, dass dadurch eine weitere Abstellmöglichkeit (gefangener Stellplatz) für Personenkraftfahrzeuge auf dem Grundstück geschaffen werden sollte. Da die Garage zwei vollwertige Stellplätze aufweist und gute Sichtverhältnisse im Zu- und Ausfahrtsbereich bestehen, kann aus Sicht der Verwaltung eine Befreiung ausgesprochen werden.

Die Zufahrt befindet sich außerhalb der Baugrenze und bedarf ebenfalls einer Befreiung.

Alle Angrenzer haben dem Bauvorhaben schriftlich zugestimmt.

Beschlussantrag:

Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB wird unter der Bedingung erteilt, dass eine Flächenbaulast für die Überschreitung der Grundflächenzahl übernommen wird.

Frau Sittner erklärte hierzu, dass die Nachbarn dem Vorhaben zugestimmt haben.

Der Beschlussantrag der Verwaltung wurde einstimmig angenommen.

4. Neubau einer Produktionshalle, Benzstraße 20, Flurstück Nr. 5284/3, Gemarkung Großgartach
- Entscheidung über das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB –

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Mühlpfad V – 2. Teil, 1. und 2. Änderung“ und verstößt gegen dessen planungsrechtliche Festsetzungen.

Sieben Stellplätze sollen teilweise außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Überschreitung der Baugrenze bedarf einer Befreiungsentscheidung.

Eine Befreiung kann ausgesprochen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Abweichung städtebaulich vertretbar und diese unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Stellplätze werden vom Innenhof angefahren, sodass entlang der Straße keine Stellplätze entfallen. Seitens der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.

Die Angrenzeranhörung läuft spätestens bis zum 15.09.2017. Bisher wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Beschlussantrag:

Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB wird erteilt.

Ohne weitere Diskussion wurde dem Beschlussantrag der Verwaltung ohne Gegenstimme zugestimmt.

5. Erweiterung der 110 kV-Schaltanlage, Errichtung eines Betriebsgebäudes, Errichtung von zwei Steuerzellen (neue Planung), Hipperich 1, Flurstück Nr. 7541, Gemarkung Großgartach
- Entscheidung über das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 35 BauGB –

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bauausschusses am 07.03.2017 behandelt und wurde zwischenzeitlich von der unteren Baurechtsbehörde beim Landratsamt genehmigt.

Durch nachträgliche Änderungen der internen technischen Richtlinien, muss die Gebäudelänge von 17,15 m auf 18 m angepasst werden. Im Übrigen bleibt es, nach Angaben des Antragstellers, bei der ursprünglichen Planung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken in Bezug auf die Änderung.

Die Angrenzeranhörung läuft bis zum 15.09.2017. Bisher sind keine Einwendungen eingegangen.

Beschlussantrag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Ohne Wortmeldung wurde dieser Beschlussantrag ohne Gegenstimme angenommen.

**6. Wohnhausneubau mit Garage und Stellplätzen (geänderte Planung), Käthe-Kollwitz-Str. 19, Flurstück Nr. 15189, Gemarkung Großgartach
- Entscheidung über das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB –**

Über das Vorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 01.06.2017 beraten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden in den Grundzügen nicht eingehalten, daher wurde das Einvernehmen für die beantragten Befreiungen entsprechend dem Beschlussvorschlag versagt.

Nun wurde eine geänderte Planung vorgelegt.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Rosenberger und Kappmannsgrund-Ost 1. und 2. Bauabschnitt, 1. Änderung“ und verstößt gegen dessen bauplanungsrechtliche Festsetzungen.

Die Grundflächenzahl (0,3) wird durch die Stellplätze (Nebenflächen) um 16 m² überschritten.

Eine Befreiung kann ausgesprochen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Abweichung städtebaulich vertretbar und diese unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Da die Grundflächenzahl mit dem Hauptgebäude einhalten wird und die Errichtung von Stellplätzen zu begrüßen ist, kann aus Sicht der Verwaltung einer Befreiung zugestimmt werden.

Es wurde eine erneute Nachbarbeteiligung durchgeführt. Von Seiten der Angrenzer wurden bisher keine Einwendungen vorgebracht.

Beschlussantrag:

Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB wird erteilt.

Auf Nachfrage erklärte Frau Sittner dass keine Nachbareinwendungen eingegangen sind.

Danach wurde der Beschlussantrag ohne Gegenstimme angenommen.

7. Bebauungsplanverfahren "Mühlpfad Nordwest, 1. Bauabschnitt, 4. Änderung" gemäß § 13 a BauGB
a) Billigung des Entwurfs
b) Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.03.2017 beschlossen den Bebauungsplan „Mühlpfad Nordwest, 1. Bauabschnitt“, rechtskräftig seit 16.05.2007 mit 1. Änderung, rechtskräftig seit 29.10.2009 und 3. Änderung, rechtskräftig seit 10.03.2016 zu ändern.

Die Gebäude Leibnizstraße 18 und 18a wurden im Zuge der letzten Bebauungsplanänderung als Asylunterkünfte errichtet. Aufgrund von zurückgehender Zahlen werden die Räumlichkeiten nicht mehr benötigt und sollen örtlichen Firmen als ein sogenanntes „Boardinghaus“ zur Verfügung gestellt werden.

Bei einem Boardinghouse handelt es sich um eine Mischform zwischen Hotel und Wohnung. Im Gegensatz zum Hotel werden hier Räumlichkeiten über längere Zeiträume (2-6 Monate) gegen Bezahlung zur Wohnnutzung überlassen. Die Mieter sind überwiegend Außendienstmitarbeiter und Montagearbeiter. Das Konzept wird durch eine gewisse Unabhängigkeit von hoteltypischen Leistungen (z.B. Zimmer- und Wäscheservice, Verpflegungsangebot etc.) gekennzeichnet. Neben der vorgesehenen Nutzung sollen auch allgemeine Beherbergungsbetriebe zugelassen werden, um künftig weitere Bebauungsplanänderungen zu vermeiden.

Mit den Planungsleistungen wurde das Ingenieurbüro Matthias Käser aus Untergruppenbach beauftragt.

Das Büro hat einen Entwurf ausgearbeitet. Dieser liegt in der Fassung vom 18.08.2017 als Anlage zur Sitzungsvorlage vor.

Beschlussantrag:

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 18.08.2017 wird gebilligt und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ein Gemeinderat sprach sich gegen die Erweiterung des Beschlussantrags aus, da bereits mehrfach die Begriffe Beherbergungsbetrieb oder Hotel abgelehnt wurden.

Dies wurde von den anderen Sprechern unterstützt.

Ein anderer Sprecher wies darauf hin, dass dem Bauherrn mitgeteilt werden soll, dass er dringend genügend Stellplätze schaffen muss.

Dem stimmten die anderen Gremiumsmitglieder ebenfalls zu.

Dann wurde dem Beschlussantrag der Verwaltung ohne die Erweiterung „Zulassung von allgemeinen Beherbergungsbetrieben“ ohne Gegenstimme zugestimmt.

8. Neubau Mensa Hans-Sauter-Schule, Auftragsvergabe

a) Gewerk Dachdeckerarbeiten

b) Gewerk Maurerarbeiten

c) Gewerk Erdbauarbeiten

Wir verweisen auf den Baubeschluss, der in der Sitzung des Gemeinderats am 23.02.2017 gefasst wurde.

Für den Neubau der Mensa wurden folgende Gewerke zwischenzeitlich ausgeschrieben:

a) Dachdeckerarbeiten (öffentliche Ausschreibung)

Sechs Firmen haben Leistungsverzeichnisse angefordert. Bis zum Submissionstermin am 15.08.2017 sind fünf Angebote eingegangen.

Nach Prüfung und Wertung der Angebote ist die Fa. Dachtechnik Schmid, Massenbachhausen mit einer Angebotssumme von 69.060,76 Euro (brutto) wirtschaftlichster Bieter.

Das Architekturbüro Mörlein empfiehlt die Leistung entsprechend zu vergeben.

b) Maurerarbeiten (öffentliche Ausschreibung)

Eine Firma hat das Leistungsverzeichnis angefordert. Bis zum Submissionstermin am 15.08.2017 ist ein Angebot eingegangen.

Die Firma Niemann & Hesselschwerdt aus Bad Rappenau ist einziger Bieter. Die Angebotssumme beläuft sich auf 298.786,45 Euro (brutto). Das Architekturbüro empfiehlt die Leistung entsprechend zu vergeben.

Aufgrund der aktuellen Auftragslage der Firmen ist von einer Aufhebung und erneuten Ausschreiben abzuraten.

c) Erdbauarbeiten (beschränkte Ausschreibung)

Fünf Firmen wurden aufgefordert Angebote abzugeben. Bis zum Submissionstermin am 15.08.2017 sind zwei Angebote eingegangen.

Das wirtschaftlichste Angebot der Firma Erbau Kuhn GmbH aus Kirchartd war nicht unterzeichnet und ist nach § 16 Absatz 1 Nr. 2 i.V.m. § 13 Absatz 1 Nr. 1 VOB/B vom Verfahren auszuschließen.

Es liegt ein gültiges Angebot der Firma Betz Erdbau GmbH aus Abstatt i. H. v. 56.912,96 Euro (brutto) vor. Aufgrund der hohen Angebotssumme und der zeitlichen Dringlichkeit ist zu prüfen, inwiefern eine Aufhebung und erneute Ausschreibung sinnvoll ist.

Das beauftragte Architekturbüro befindet sich derzeit im Urlaub, daher kann ein Beschlussvorschlag erst zur Sitzung formuliert werden.

Die aufgeschlüsselte Kostenberechnung zur Ausschreibung wird zur Sitzung vorgelegt.

Der Bauausschuss wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.07.2017 ermächtigt über die Vergabe zu entscheiden.

Beschlussantrag:

- a) Die Firma Dachtechnik Schmid aus Massenbachhausen wird zum Angebotspreis von 69.060,76 Euro mit den Dachdeckerarbeiten beauftragt.
- b) Die Firma Niemann & Hesselschwerdt aus Bad Rappenau wird zum Angebotspreis von 298.786,45 Euro mit den Maurerarbeiten beauftragt.
- c) Wird in der Sitzung formuliert.

Die o. g. Sitzungsvorlage wurde um folgende Angaben ergänzt.

Kostenberechnung für die ausgeschriebene Leistung:

- a) Dachdeckerarbeiten 72.984,13 Euro (brutto)

Das Angebot der Firma Dachtechnik Schmid in Höhe von 69.060,76 Euro liegt mit 3.923,37 Euro unter der Kostenberechnung.

b) Maurerarbeiten 289.701,93 Euro (brutto)

Das Angebot der Firma Niemann & Heselschwerdt in Höhe von 298.786,45 Euro liegt mit 9.084,52 Euro über der Kostenberechnung.

c) Erdbauarbeiten 39.448,50 Euro (brutto)

Das Angebot der Firma Betz in Höhe von 56.912,96 Euro liegt mit 17.464,46 Euro über der Kostenberechnung.

Aus Sicht der Verwaltung ist von einer Aufhebung abzuraten. Eine zeitnahe Ausführung der Arbeiten (auch nachfolgende Gewerke) kann bei einer Aufhebung nicht gewährleistet werden.

Beschlussvorschlag:

- a) *Die Firma Dachtechnik Schmid aus Massenbachhausen wird zum Angebotspreis von 69.060,76 Euro mit den Dachdeckerarbeiten beauftragt.*
- b) *Die Firma Niemann & Heselschwerdt aus Bad Rappenau wird zum Angebotspreis von 298.786,45 Euro mit den Maurerarbeiten beauftragt.*
- c) *Die Firma Betz Erdbau aus Abstatt wird zum Angebotspreis von 56.912,96 Euro mit den Erdbauarbeiten beauftragt.*
- d) *Die Mehrkosten werden nachfinanziert.*

Ein Sprecher erklärte dem Gremium, dass er es aus eigener Erfahrung kennt, dass andere Kommunen in solchen Situationen auch nicht weiter ausschreiben sondern die Mehrkosten tragen.

In der Abstimmung wurde dem Beschlussantrag der Verwaltung ohne Gegenstimme zugestimmt.

9. Sanierung und Erweiterung Museum "Altes Rathaus" **a) Nachtragsvereinbarung Gewerk Rohbau**

In der Gemeinderatsitzung am 21.07.2017 wurden die zusätzlich notwendigen Verbauarbeiten zur Abstützung der Baugrube bereits angekündigt.

Die beauftragte Firma Niemann und Heselschwerdt GmbH aus Bad Rappenau hat zwischenzeitlich ein Nachtragsangebot vorgelegt. Dieses liegt als Anlage zur Sitzungsvorlage vor.

Die Arbeiten sind statisch notwendig und sind Voraussetzung für die Baufreigabe durch das Landratsamt.

Beschlussantrag:

Der Nachtragsvereinbarung in Höhe von 45.770,46 Euro (brutto) wird zugestimmt.

Hier waren sich alle einig, dass der Architekt dies vorher hätte wissen müssen.

Bei der Abstimmung erhielt der Beschlussantrag der Verwaltung 5 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen.

10. Bekanntgaben

a) Firma Söhnergy, Schwaigern

Frau Sittner erläuterte dem Gremium, dass lt. Landratsamt Heilbronn die Firma Söhnergy aus Schwaigern keine wasserrechtliche Genehmigung für die übergangsweise Ablagerung der Silage auf einem Grundstück in Leingarten benötigt.

b) Heuchelbergstraße

Der Vorsitzende informierte darüber, dass am kommenden Wochenende die Heuchelbergstraße wieder für den Verkehr offen sein wird.

c) Ärztehaus

Er informierte weiter, dass der Ausbau der Praxis im Ärztehaus im Zeitplan liegt, der Estrich ist drin.

11. Anfragen

a) Parkplätze beim Kunstrasen

Ein Sprecher möchte wissen, ob die Baugenehmigung für die Parkplätze beim Kunstrasenplatz inzwischen gekommen sei.

Der Vorsitzende bejahte dies, die Genehmigung ist da und die Vergabe läuft.

b) Bepflanzung um den Kunstrasen

Weiter bemerkte der Sprecher, dass auf dem Umlegungsplan eine wunderbare Bepflanzung um den Kunstrasenplatz geplant war jetzt aber nur Gestrüpp wächst.

Der Vorsitzende sagte die Prüfung zu.

Nach einer Kurzen Aussprache im nichtöffentlichen Teil war die Sitzung beendet.