

Niederschrift

über die öffentliche

Sitzung des Technischen Ausschusses des Gemeinderats

am 05.12.2017

Beginn: 18:35 Uhr

Ende: 19:20 Uhr

Beurkundung

Bürgermeister

Gemeinderäte

Schritfführer

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 05.12.2017

Vorsitzender: Bürgermeister Jörg Hetzinger
Schriftführer: Rolf Koch/ke

Anwesenheitsliste

Anwesend

Vorsitzender

Bürgermeister Jörg Hetzinger

FW

GRin Monika Bruckmann Vertretung für GR Ziegler

GR Jörg Heckenlaible

GR Harald Mehl Vertretung für GRin Jud

CDU

GR Roland Neher

SPD

GR Joachim Habik

GR Jürgen Schlotz Vertretung für GRin Schön

GRÜNE

GR Burkhard Nagel

Schriftführer

Stellv. Amtsleiter Bau- Rolf Koch
amt

Verwaltung

Amtsleiter Bauamt Markus Baumeister

Abwesend

FW

GRin Ursula Jud

GR Rolf Wiedmaier

GR Helmut Ziegler

CDU

GRin Patricia Bäuchle

SPD

GRin Anke Schön

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 05.12.2017

Vorsitzender: Bürgermeister Jörg Hetzinger
Schriftführer: Rolf Koch/ke

Tagesordnung

- 1 Baugesuche
 - 1.1 Veränderte Ausführung des Neubaus eines Wohn- und Geschäftshauses einschließlich Außenbewirtschaftung
Baugrundstück: Johannes-Schwäble-Straße 8 / Marktplatz 5
Bauherrschaft: Bauherrengemeinschaft Lobue, Urbach
Bauvorhaben-Nr.: 2017/069
 - 1.2 Modernisierung eines Wohnhauses, Neubau Treppenaufgang
Baugrundstück: Bärenhofstraße 5
Bauherrschaft: Sebastian Rentschler, Urbach
Bauvorhaben-Nr.: 2017/072
- 2 Verschiedenes
 - 2.1 Baumfällungen von Eschen im Freibad und am Friedhof
 - 2.2 Übernahme des Windparks Urbach durch EnBW

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 05.12.2017

Vorsitzender: Bürgermeister Jörg Hetzinger
Schriftführer: Rolf Koch/ke

Tagesordnungspunkt 1.1

Veränderte Ausführung des Neubaus eines Wohn- und Geschäftshauses einschließlich Außenbewirtschaftung

Baugrundstück: Johannes-Schwäble-Straße 8 / Marktplatz 5

Bauherrschaft: Bauherrngemeinschaft Lobue, Urbach

Bauvorhaben-Nr.: 2017/069-

Bürgermeister Hetzinger hält den Sachvortrag.

Das Landratsamt hat mit Bescheid vom 08.03.2016 den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Johannes-Schwäble-Straße 8 baurechtlich genehmigt. Im Erdgeschoss war geplant: Verkaufsraum und Imbiss mit Frischetheke auf einer Fläche von 70,1 m². Das gemeindliche Einvernehmen wurde unter anderem zur Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl um 11 % und Geschossflächenzahl um 15 %) erteilt. Nun ergaben sich verschiedene Änderungen, für die ein Bauantrag vorliegt. Es handelt sich um zahlreiche Änderungen der Grundrisse und der Fensteranordnung, es wurde auf die Anlieferungsrampe an der Südwestseite verzichtet und dafür ein Hebelift errichtet. Hier ist außerdem eine Außenbewirtschaftung mit 8 Tischen auf einer ca. 20 m² großen Fläche geplant.

Das Vorhaben bedarf Befreiungen von den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 200 Urbacher Mitte-Wohnen - Änderung II wegen

- Überschreitung der Grundflächenzahl um 61 % mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Dies sind: Zufahrten, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen.
- Außenbewirtschaftung auf einer ca. 6,50 m x 3 m großen Fläche außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche.

Vor Eingang des Bauantrags ging von Angrenzern ein Schriftsatz ein, der sich mit dem Gebäude kritisch auseinandersetzt. Dieser wurde am 15.11.2017 allen Ausschussmitgliedern zur Kenntnis gebracht. Vom Baurechtsamt wird zu prüfen sein, ob das Bauvorhaben gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt und ob die geltenden Immissionsgrenzwerte (u.a. Lärm und Geruch) eingehalten sind. Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück ein Mischgebiet fest, Gaststätten sind hier allgemein zulässig. Außerdem wurde das Maß der zulässigen baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt, was deutlich unter den in der Baunutzungsverordnung enthaltenen Obergrenzen von 0,6 bzw. 1,2 liegt. Die Gemeindeverwaltung sieht in dem Mischgebiet unmittelbar am Lidl-Parkplatz eine Ergänzung zum Dienstleistungsbereich und möchte den „Ankerbetrieb“ mit Verkauf und Gastronomie im Erdgeschoss nicht erschweren. Gegen die Befreiung wegen Inanspruchnahme nicht überbaubarer Grundstücksfläche im beantragten Ausmaß (Fläche 3 m x 6,50 m und Betrieb bis längstens 22 Uhr) bestehen keine Bedenken. Die Überschreitung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung könnte großzügiger befreit werden, als die üblichen 10 %. Nach einem Gespräch mit der Bauherrschaft am heutigen Tag werden unter Berücksichtigung der Anlieferungsverhältnisse folgende Begrünungsmaßnahmen vorgeschlagen:

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 05.12.2017

Vorsitzender: Bürgermeister Jörg Hetzinger
Schriftführer: Rolf Koch/ke

- Pflanzen von mindestens zwei kleinkronigen Laubbäumen entlang der Lärmschutzwand, wobei deren Fundamente gegen Wurzeln zu schützen sind.
- Anlegen von Grünflächen im Bereich nordwestlich des Ladenzugangs
- Erfüllung des Pflanzgebots für einen kleinkronigen Laubbaum an der Ecke zur Johannes-Schwäble-Straße.

Bürgermeister Hetzinger betont, mit der Schaffung des Dienstleistungsbereichs in der Urbacher Mitte wollte man Einzelhandel ansiedeln und die noch vorhandenen Betriebe stärken. Der Bebauungsplan weist für zwei Grundstücke Mischgebiete aus, auf dem einen befindet sich ein Gebäude mit Arztpraxis im Erdgeschoss, das andere sei das vorliegende Bauvorhaben. Gegen die Befreiung wegen Inanspruchnahme nicht überbaubarer Grundstücksfläche im beantragten Ausmaß (Fläche 3 m x 6,50 m und Betrieb bis längstens 22 Uhr) bestehen keine Bedenken. Die Überschreitung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung könnte großzügiger befreit werden, als die üblichen 10 %. Das Baugrundstück sei mit 4,5 a für eine gewerbliche Nutzung recht klein. Hier werde im Erdgeschoss ein Feinkostgeschäft mit Imbiss betrieben und sollte auch funktionieren. Die Anlieferung erfolge mehrmals in der Woche mit einem Sprinter, der bis an den Warenlift heranfährt. Er sei am Samstag zur Eröffnung vor Ort gewesen und habe es sich erklären lassen. Sollten die Tische der Außenbewirtschaftung beim Anliefervorgang im Weg sein, würden sie weggestellt. Es sei allerdings unglücklich gewesen, dass man so viel gepflastert und geschottert habe. Man müsse abwarten, wie das Landratsamt entscheidet. Er sei der Meinung, man hätte z.B. die Feuerwehraufstellfläche nicht zwingend pflastern müssen.

Nach einem Gespräch mit der Bauherrschaft am heutigen Tag wolle man als Begründungsmaßnahmen vorschlagen, dass entlang der Lärmschutzwand zwei Laubbäume gepflanzt werden, allerdings keine großkronigen, sondern eher kleinkronige oder säulenförmige. Eigentlich hätte entweder der Architekt die Bauherrschaft darauf hinweisen müssen, dass die Versiegelung zu umfangreich ist oder der Bauherr hätte bei der Gemeindeverwaltung nachfragen müssen. Er wolle dem Bauherrn wegen des kleinen Grundstücks und den geringen Nutzungszahlen helfen.

GR Schlotz ist der Auffassung, die Baunutzungsverordnung lasse in Mischgebieten eine GRZ von höchstens 0,4 zu und nicht von 0,6. Es sei klar, dass die GFZ von 0,5 schnell überschritten sei. Er habe schon tausende von Lageplänen gemacht, aber eine solch horrende Versiegelung habe er noch nicht gehabt.

BM Hetzinger zitiert § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung, wonach die Grundflächenzahl in Mischgebieten eine Obergrenze von 0,6 nicht überschreiten dürfe; der Sachvortrag sei korrekt gewesen.

GR Heckenlaible meint, für die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung könne man der Bauherrschaft schon entgegenkommen, aber es wurden Flächen versiegelt, wo es nicht zwingend notwendig gewesen wäre. Im Übrigen habe man beim Ursprungsbau gesuch eine ausdrückliche Zustimmung verlangt und nun kommen Nachträge. Dies verärgere die Nachbarn.

Herr Koch erklärt, das Bürgermeisteramt Urbach habe keine Zustimmung verlangt und dürfe dies auch gar nicht.

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 05.12.2017

Vorsitzender: Bürgermeister Jörg Hetzinger
Schriftführer: Rolf Koch/ke

GRin Bruckmann fragt, ob die Bewirtschaftung die ganze Woche beantragt sei. Die Nachbarn seien durch den nahen Spielplatz belästigt.

Herr Koch antwortet, laut Angaben zu gewerblichen Anlagen im Bauantrag werde die Bewirtschaftung täglich von 6 – 22 Uhr stattfinden.

BM Hetzinger unterstreicht, in Mischgebieten seien Gaststätten allgemein zulässig und der Bebauungsplan schränke dies nicht ein. Lediglich die Außenbewirtschaftung müsse zum Schutz der nahen Wohnbebauung zeitlich begrenzt werden.

GR Nagel betont, der Abluftkamin gehöre zur Gesamtbetrachtung des Vorhabens dazu.

BM Hetzinger entgegnet, der Abluftkamin sei nicht unser Thema. Der Bauherr müsse gegenüber dem Landratsamt nachweisen, dass die Grenzwerte eingehalten seien. Im Übrigen sehe er keinen Zusammenhang zwischen der Außenbewirtschaftung und dem Kamin. Außerdem müsse über das Bauvorhaben so entschieden werden, als wäre es noch nicht vorhanden. Man solle auch gewerbefreundlich sein und man dürfe dem Bauherrn nicht unterstellen, dass er im Freien länger als 22 Uhr bewirtschaftet.

GR Schlotz hat eine Grundflächenzahl von 0,97 ermittelt, die nicht zur Diskussion stehe. Er überlegt, ob man eine Entsiegelung oder einen Ausgleich durch externe Pflanzung fordert. Es seien wohl nur 14 m², die noch nicht versiegelt seien.

GR Habik schlägt vor, man stelle die Einvernehmensentscheidung zurück und der Bauherr solle sich überlegen, wo er entsiegelt und wo ein Ausgleich gelingen könne. 0,97 akzeptiere er nicht.

Herr Baumeister berichtet, in der Bauakte sei ein Schreiben des Baurechtsamts, wonach wegen eines Balkons, der die Baugrenze überschreitet, eine Zustimmungserklärung des Angrenzers verlangt wurde.

GR Habik verweist darauf, dass anders gebaut wurde. Das Geländer der Dachterrasse auf der Garage wurde bis auf die Grundstücksgrenze versetzt und die Nachbarn seien zurecht verärgert.

Herr Koch antwortet, die Zulässigkeit der Dachterrasse werde vom Baurechtsamt geprüft. Entscheidend sei aber vermutlich nicht der Verlauf des Geländers, sondern die Nutzung. Laut Grundriss hält die Dachterrasse einen Grenzabstand von 2,50 m ein und die Restfläche müsse begrünt werden.

BM Hetzinger spricht sich ebenfalls dafür aus, dass man die Örtlichkeit besichtigt und Entsiegelungsmaßnahmen vor Ort definiert. Allerdings müsse zunächst das Einvernehmen versagt werden, da sonst die Frist abläuft.

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 05.12.2017

Vorsitzender: Bürgermeister Jörg Hetzinger
Schriftführer: Rolf Koch/ke

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach versagt das gemeindliche Einvernehmen bei der Veränderten Ausführung des Neubaus eines Wohn- und Geschäftshauses einschließlich Außenbewirtschaftung auf dem Grundstück Johannes-Schwäble-Straße 8 (FIS. 306/2 UU) zu folgenden Befreiungen:

- Überschreitung der Grundflächenzahl um 61 % mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.
- Außenbewirtschaftung auf einer ca. 6,50 m x 3 m großen Fläche außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche.

Die Örtlichkeit soll mit dem Technischen Ausschuss besichtigt werden, damit vor Ort zusammen mit der Bauherrschaft mögliche Entsiegelungsmaßnahmen besprochen werden.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen.

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0
Befangenheit bei:	0

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 05.12.2017

Vorsitzender: Bürgermeister Jörg Hetzinger
Schriftführer: Rolf Koch/ke

Tagesordnungspunkt 1.2

Modernisierung eines Wohnhauses, Neubau Treppenaufgang

Baugrundstück: Bärenhofstraße 5

Bauherrschaft: Sebastian Rentschler, Urbach

Bauvorhaben-Nr.: 2017/072-

Bürgermeister Hetzinger hält den Sachvortrag.

Die neuen Eigentümer des Grundstücks Bärenhofstraße 5 wollen das Wohnhaus modernisieren. Abgesehen von innenräumlichen Baumaßnahmen, wird der Außenaufgang an der Nordseite erneuert und an der Gebäuderückseite wird ein Vorbau vergrößert. Der ehemalige Heubarn im 2. Obergeschoss wird für Wohnzwecke ausgebaut. Im Dach wurden neue Dachfenster eingebaut.

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich und im Sanierungsgebiet Ortskern Urbach IV.

Die Gemeindeverwaltung hat keine Einwände gegen das Bauvorhaben und schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Die gilt auch für die sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144 und 145 BauGB.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss des Gemeinderats der Gemeinde Urbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Modernisierung eines Wohnhauses, Neubau Treppenaufgang auf dem Grundstück Bärenhofstraße 5 (FSt. 146/3 UU) . Das gemeindliche Einvernehmen zur sanierungsrechtlichen Genehmigung wird ebenfalls erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen.

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0
Befangenheit bei:	0

Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses in öffentlicher Sitzung am 05.12.2017

Vorsitzender: Bürgermeister Jörg Hetzinger
Schriftführer: Rolf Koch/ke

Tagesordnungspunkt 2.1 Baumfällungen von Eschen im Freibad und am Friedhof-

BM Hetzinger gibt bekannt, dass im Freibad und im Friedhof kurzfristig je eine Esche gefällt werden muss. Untersuchungen haben ergeben, dass deren Standsicherheit wegen einer Wurzelerkrankung gefährdet ist.

Herr Baumeister ergänzt, die Esche im Freibad stehe sehr nahe am Becken. Wenn ein Ast abstirbt, falle er ins Becken.

GR Neher fragt nach Ersatzpflanzungen für die beiden Eschen.

Herr Baumeister antwortet, am Friedhof werde am bisherigen Standort wieder ein Baum gepflanzt. Am Freibad müsse ein neuer Standort gesucht werden, weil der bisherige zu nahe am Becken ist.

GR Nagel spricht die nicht mehr lebenden Bäume in der Kirchgasse vor dem Haus Mehl an. Diese hätten rote Gitter wie die Bäume auf gemeindlichen Flächen.

GR Mehl antwortet, es sehe dort nicht gut aus, er schaue es sich mal an.

**Niederschrift über die Verhandlungen des Technischen Ausschusses
in öffentlicher Sitzung am 05.12.2017**

Vorsitzender: Bürgermeister Jörg Hetzinger
Schriftführer: Rolf Koch/ke

**Tagesordnungspunkt 2.2
Übernahme des Windparks Urbach durch EnBW-**

BM Hetzinger verliest eine Pressemitteilung der EnBW, wonach diese unter anderem den Windpark Urbach von WEBW erworben hätten. Der Standort im ehemaligen Bundeswehrdepot umfasse zwei Windräder, das Genehmigungsverfahren liege im Landratsamt. Der Gemeinderat habe seinerzeit das Einvernehmen im immissionsschutzrechtlichen Verfahren mit Stimmgleichheit abgelehnt.