

Stadt Bad Rappenau

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses, des Betriebsausschusses des Eigenbetriebes Stadtentwässerung Bad Rappenau

am Montag, den 11.10.2021 - Beginn 17:00 Uhr, Ende 17:34 Uhr
in Bad Rappenau, Rathaus, Kirchplatz 4, Sitzungssaal

Anwesend sind:

Vorsitzender

Sebastian Frei

Mitglieder

Uwe Basler

Ulrich Feldmeyer

Elke Haas

Bernd Hofmann

Michael Jung

Ralf Kochendörfer

Reinhard Künzel

Lothar Niemann

Timo Reinhardt

Harald Scholz

Birgit Wacker

Martin Wacker

Rüdiger Winter

anwesend ab 17:06 Uhr, TOP 2 ö
entschuldigt

Vertreter für StR Bernd Hofmann

Schriftführer

Miriam Hartl

Verwaltung

Roland Deutschmann

André Göldenboth

Sabine Grinfeld

Erich Haffelder

Tanja Schulz

Alexander Speer

Birgit Stadler

anwesend zu TOP 3 nö

anwesend zu TOP 3 nö

Gäste

Felix Mann

Dipl.-Geogr. Stefan Mertens

Manfred Rein

anwesend zu TOP 1 nö

anwesend zu TOP 1 nö

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Verhandlung durch Ladung vom 30.09.2021 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;

2. das Gremium beschlussfähig ist, weil mindestens 11 Mitglieder anwesend sind.

Hierauf wird in die Beratung eingetreten und Folgendes beschlossen:

Als Protokollpersonen werden die Stadträte Michael Jung und Lothar Niemann benannt.

**Sitzung des Technischen Ausschusses,
des Betriebsausschusses des Eigenbetriebes
Stadtentwässerung Bad Rappenau
- öffentlich -**

Folgende

Tagesordnung:

wurde abgehandelt:

- | | | |
|----|---|----------|
| 1. | Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport Bonfeld, Brühlstraße 17/1, Flst.-Nr. 92/5 (ehemals Teil von Flst.-Nr. 92/1) | 107/2021 |
| 2. | Bauantrag über den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelcarport Bonfeld, Brühlstraße 17, Flst.-Nr. 92/1 | 108/2021 |
| 3. | Bauvoranfrage: Aufstockung eines bestehenden Nebengebäudes und Einbau einer Wohnung, sowie einer Wohnung in eine bestehende Scheune in Bad Rappenau, Im Grafenwald 1, Flurstk. 6951 | 109/2021 |
| 4. | Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport Babstadt, Adersbacher Straße 7, Flst.-Nr. 28/1 | 114/2021 |
| 5. | Bauantrag über den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage mit 13 Stellplätzen und 3 Außenstellplätzen Heinsheim, Kleiner Burggartenweg 10 + 10/1, Flst.-Nr. 3384/1, 3383/2, 225, 227 | 115/2021 |
| 6. | Mitteilungen und Verschiedenes | |

Verteiler:
40.2.1 E

1.) Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport Bonfeld, Brühlstraße 17/1, Flst.-Nr. 92/5 (ehemals Teil von Flst.-Nr. 92/1)

Zu diesem TOP ging den Mitgliedern des Gemeinderates die Vorlage Nr. 107/2021 zu. Bezüglich des Sachverhalts wird auf diese Vorlage verwiesen, die Bestandteil des Protokolls ist.

Nach kurzer Erläuterung des Sachverhalts anhand der Vorlage durch Frau Stadler und Klärung weniger Sach- und Verständnisfragen, ergeht folgender

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis vom Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport in Bonfeld, Brühlstraße 17/1, Flst.-Nr. 92/5 (ehemals Teil von Flst.-Nr. 92/1).

Einstimmig.

Verteiler:
40.2.1 E

2.) Bauantrag über den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelcarport Bonfeld, Brühlstraße 17, Flst.-Nr. 92/1

Zu diesem TOP ging den Mitgliedern des Gemeinderates die Vorlage Nr. 108/2021 zu. Bezüglich des Sachverhalts wird auf diese Vorlage verwiesen, die Bestandteil des Protokolls ist.

Nach kurzer Erläuterung des Sachverhalts anhand der Vorlage durch Frau Stadler und Klärung weniger Sach- und Verständnisfragen, ergeht folgender

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis vom Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelcarport in Bonfeld, Brühlstraße 17, Flst.-Nr. 92/1

Einstimmig.

Verteiler:
40.2.1 E

3.) Bauvoranfrage: Aufstockung eines bestehenden Nebengebäudes und Einbau einer Wohnung, sowie einer Wohnung in eine bestehende Scheune in Bad Rappenau, Im Grafenwald 1, Flurstk. 6951

Zu diesem TOP ging den Mitgliedern des Gemeinderates die Vorlage Nr. 109/2021 zu. Bezüglich des Sachverhalts wird auf diese Vorlage verwiesen, die Bestandteil des Protokolls ist.

Frau Stadler schildert den Sachverhalt anhand der Vorlage. Hierzu teilt sie mit, dass die Entscheidung über eine Bauvoranfrage zur Aufstockung eines bestehenden Nebengebäudes und Einbau einer Wohnung, sowie einer Wohnung in eine bestehende Scheune beantragt wurde. Das Vorhaben befindet sich in Bad Rappenau, Im Grafenwald 1, Flurstk. 6951. Geplant ist die Nutzungsänderung und bauliche Erweiterung eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesens. Im „nördlichen“ Teil des U-förmig angeordneten Anwesens ist geplant die bestehende Wohnung umzubauen und eine zusätzliche Wohnung im Ober- und Dachgeschoss zu realisieren. Hierzu werden zusätzliche Gauben und Dachflächenfenster geschaffen. Im „südlichen“ Teil ist geplant, das Gebäude aufzustocken und eine Wohnung im Obergeschoss herzustellen. Im Erdgeschoss befinden sich Garagen und Lagerräume. Ziel der Voranfrage war die Klärung der grundsätzlichen Umsetzbarkeit des Vorhabens, da das

Vorhaben im Außenbereich liegt und planungsrechtlich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen ist. Der Außenbereich ist grundsätzlich von (zusätzlicher) Bebauung freizuhalten. Das Anwesen wurde ursprünglich als „privilegierter“ landwirtschaftlicher Betrieb zugelassen. Die Nutzung wurde aber bereits seit Jahren aufgegeben. § 35 Absatz 4 BauGB bietet für ehemalige landwirtschaftliche Betriebe, deren Nutzung dauerhaft aufgegeben wurde, die Möglichkeit der Nutzungsänderung. Diese Voraussetzungen liegen aus unserer Sicht vor. Das Landwirtschaftsamt, das Amt für Naturschutz und der Regionalverband haben ebenfalls Zustimmung signalisiert. Daher kann sowohl aus bauordnungsrechtlicher, als auch aus städtebaulicher Sicht, die Genehmigung eines noch zustellenden Bauantrag, nach vollständiger Prüfung der sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, zu genehmigen.

Der Vorsitzende stimmt den Ausführungen zu und ergänzt, dass es auch im Sinne des Gesetzgebers ist, die Nachnutzung „Wohnen“ in diesem Fall zu genehmigen.

In der folgenden kurzen Diskussion wird angesprochen:

- Das geplante Vorhaben wird als positiv empfunden, da die Planung eine sinnige Nachnutzung der leerstehenden Gebäude vorsieht. Es kommt zu keiner zusätzlichen Versiegelung von Flächen und die alte Bausubstanz wird genutzt.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, ergeht folgender

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis von der Bauvoranfrage zur Aufstockung eines bestehenden Nebengebäudes und Einbau einer Wohnung, sowie einer Wohnung in eine bestehende Scheune in Bad Rappenau, Im Grafenwald 1, Flurstk. 6951

Einstimmig.

Verteiler:
40.2.1 E

4.) Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport Babstadt, Adersbacher Straße 7, Flst.-Nr. 28/1

Zu diesem TOP ging den Mitgliedern des Gemeinderates die Vorlage Nr. 114/2021 zu. Bezüglich des Sachverhalts wird auf diese Vorlage verwiesen, die Bestandteil des Protokolls ist.

Nach kurzer Erläuterung des Sachverhalts anhand der Vorlage durch Frau Stadler und Klärung weniger Sach- und Verständnisfragen, ergeht folgender

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis vom Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport in Babstadt, Adersbacher Straße 7, Flst.-Nr. 28/1.

Einstimmig.

Verteiler:
40.2.1 E

**5.) Bauantrag über den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage mit 13 Stellplätzen und 3 Außenstellplätzen
Heinsheim, Kleiner Burggartenweg 10 + 10/1, Flst.-Nr. 3384/1, 3383/2, 225, 227**

Zu diesem TOP ging den Mitgliedern des Gemeinderates die Vorlage Nr. 115/2021 zu. Bezüglich des Sachverhalts wird auf diese Vorlage verwiesen, die Bestandteil des Protokolls ist.

Frau Stadler teilt mit, dass der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage mit 13 Stellplätzen und 3 Außenstellplätzen beantragt wurde. Das Bauvorhaben befindet sich in Heinsheim, Kleiner Burggartenweg 10 + 10/1, Flst.-Nr. 3384/1, 3383/2, 225, 227. Die Errichtung des Neubaus befindet sich im hinteren Bereich der bestehenden Bebauung entlang der Neckarstraße. Von hier aus erfolgt auch die Zufahrt zur Tiefgarage. Die Hauszugänge sind zum kleinen Burggartenweg hin ausgerichtet. Im Untergeschoss (Gartengeschoss) des Gebäudes befinden sich die Tiefgarage, Technik – und Kellerräume, sowie eine Wohnung. Im Erdgeschoss sind weitere Abstellräume, ein Fahrradraum, Trocken- und Müllraum, sowie 3 Wohnungen geplant. Im Obergeschoss sind 4 Wohnungen und im Dachgeschoss 2 weitere Wohnungen vorgesehen. Stellplätze: Baurechtlich (unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung Heinsheim) sind 15 KFZ-Stellplätze und 20 Fahrradstellplätze erforderlich. 12 Fahrradstellplätze sind im Fahrradraum im EG, der Rest in der Tiefgarage nachgewiesen. In der Tiefgarage sind außerdem 12 notwendige KFZ-Stellplätze nachgewiesen (ein „gefangener Stellplatz“ kann nicht angerechnet werden). Die 3 weiteren notwendigen Stellplätze sind als Außenstellplätze am kleinen Burggartenweg vorhanden. Aufgrund von Angrenzereinwendungen wegen der beengten Zufahrts- und Verkehrssituation am kleinen Burggartenweg wurde mit dem Bauherrn vereinbart, dass der Doppelcarport entfällt und als „Wendeplatte“ freigehalten wird. Die beiden notwendigen Stellplätze werden im Anschluss an die Wendeplatte auf dem ebenfalls im Besitz des Bauherrn befindlichen Grundstücks Nr. 223 nachgewiesen. Dies wurde vorab händisch in Lageplan und Erdgeschossplan eingezeichnet. Für die Baugrundstücke besteht kein Baubauungsplan. Das Vorhaben ist somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dies ist hier gegeben. Aus bauordnungsrechtlicher sowie aus städtebaulicher Sicht, bestehen gegen das geplante Bauvorhaben keine Bedenken. Das Bauvorhaben ist zulässig.

In der folgenden Diskussion wird angesprochen:

- Die Platzverhältnisse im Kleinen Burggartenweg sind sehr chaotisch. Auch die Anwohner äußerten hierzu Bedenken.
Frau Stadler: Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt komplett über die Neckarstraße. Vor dem Gebäude wird es beim Kleinen Burggartenweg eine Wendeplatte für Lieferdienste etc. geben. Ebenso werden auf dem Nachbargrundstück Flst.Nr. 223 zusätzliche Stellplätze realisiert.
OB Frei: Die Wendemöglichkeit ist Ergebnis aus dem Vor-Ort-Termin mit den Anwohnern. Die Wendeplatte ist auch Teil der Baugenehmigung. Das Bauvorhaben ist

- baurechtlich zulässig und genehmigungsfähig.
- Wie wird sichergestellt, dass der Fußweg tatsächlich ein Fußweg bleibt?
Frau Stadler: Es sind keine weiteren Stellplätze mehr im Kleinen Burggartenweg geplant. Ein Carport ist auf dem Nachbargrundstück Flst.Nr. 223 geplant. Vor dem Haus soll nur eine Wendeplatte errichtet werden. Die Hauptzufahrt erfolgt über die Neckarstraße.
 - Für die Zufahrt zur Tiefgarage wird eine Garage auf dem Flst.Nr. 225 abgerissen. Ist der Verwaltung schon bekannt, was mit dem Gebäude auf dem gleichen Grundstück passieren wird?
OB Frei: Ob das Gebäude erhalten bleibt oder nicht, ist der Verwaltung nicht bekannt.
 - Wie wird der Carport angefahren?
Frau Stadler: Die Stellplätze des Carports werden über die Wendeplatte erreicht. Der Carport ist baurechtlich gesichert.

Abschließend teilt der Vorsitzende mit, dass solche Bauvorhaben in gewachsenen Strukturen immer schwierig zum Umsetzen sind. Grundsätzlich ist das Bauvorhaben baurechtlich zulässig und genehmigungsfähig. Es wird seitens der Verwaltung immer versucht gewisse Bedenken und Anregungen der Anwohner mit in die Baugenehmigung mit einfließen zu lassen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, ergeht folgender

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis vom Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage mit 13 Stellplätzen und 3 Außenstellplätzen in Heinsheim, Kleiner Burggartenweg 10 + 10/1, Flst.-Nr. 3384/1, 3383/2, 225, 227

Einstimmig.

6.) Mitteilungen und Verschiedenes

Fehlanzeige!

Gelesen, genehmigt und unterschrieben:

Der Vorsitzende:

Schriftführer/in:

Protokollpersonen:

Verfügung:

1. Die am Rand bezeichneten Stellen erhalten Auszüge aus dem Protokoll
2. Ablichtung des Protokolls für den Oberbürgermeister
3. An die Stelle 0 mit der Bitte, die erforderlichen Unterschriften einzuholen
4. Anschließend zu den Akten bei Stelle 0

Frei
Oberbürgermeister