

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

Datum: 19. März 2019

Beginn: 17:30

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 18:05

Anwesend:

Zweiter Bürgermeister

Zöllner, Rainer

Mitglieder des Bauausschusses

Burkhart, Michael

Eger, Christine

Färber, Sabrina

Olschowsky, Christian

Pürkner, Erich

Salcher, Thomas

Wiesner, Marga

Winberger, Lydia

Wuschig, Wolfgang

Schriftführer/in

Fuchs, Dana

Verwaltung

Reichel, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Balkonverglasung (Wintergarten) auf dem Grundstück FINr. 1770/71 an der Friedenstr. 29
- TOP 3 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Waldkindergartens (mit Bauwagen) auf dem Grundstück FINr. 577/11 an der Sprengerinstraße
- TOP 4 Bauvoranfrage wegen Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses und Errichtung von Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1783/20 an der Moosstr. 31
- TOP 5 Verschiedenes
- TOP 5.1 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (17 WE) mit Tiefgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1568/164 an der Adenauerstr. 4
- TOP 5.2 Wortmeldungen

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende begrüßte die Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Nachdem auf die Frage, ob mit dem Protokoll der letzten Bauausschusssitzung vom 05.02.2019 Einverständnis bestehe, keine gegenteilige Wortmeldung erfolgte, stellte der Vorsitzende ohne Widerspruch fest, dass damit die Niederschrift dieser Sitzung genehmigt sei. Mit der Tagesordnung bestand Einverständnis.

TOP 2 Bauvoranfrage wegen Errichtung einer Balkonverglasung (Wintergarten) auf dem Grundstück FINr. 1770/71 an der Friedenstr. 29

Der Vorsitzende erläuterte die Bauvoranfrage zur Überdachung des Balkons in Form eines Wintergartens. Die Grundfläche betrage 13 m². Bzgl. der Begründung verwies er auf das vorliegende Antragschreiben. Das Bauvorhaben überschreite die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 49. Durch den Bestand sei diese bereits ausgereizt. Es gebe aber gemäß Bebauungsplan die Möglichkeit, pro Gebäude die Grundfläche und die Baugrenze durch einen erdgeschossigen vollständig verglasten Wintergarten bis 20 m² Grundfläche und 3 m Tiefe zu überschreiten. Der Vorsitzende wies darauf hin, dass die Baugrenze eingehalten werde. Die Überschreitung der Grundfläche erscheine vertretbar; der Wintergarten werde im Obergeschoss statt im Erdgeschoss errichtet.

Der Bebauungsplan schreibe außerdem einen profilgleichen Anbau (u. a. bzgl. Dachform, Dachneigung, Traufhöhe, Firsthöhe) bei benachbarten Doppelhaushälften vor. Die Brüstung werde beim Bauvorhaben um 50 cm erhöht, so dass in diesem Bereich unterschiedliche Traufhöhen entstehen. Dieser geringfügigen Abweichung könne ebenfalls zugestimmt werden.

StRin Eger fragte nach, ob es Bezugsfälle gebe, was Frau Reichel verneinte. StR Pürkner war aber der Meinung, dass es sich hier um einen Sonderfall handle. Er hielt die Befreiungen ebenfalls für vertretbar.

Abschließend verwies der Vorsitzende noch darauf, dass die Abstandsflächen einzuhalten seien. Vor Einreichung des Bauantrages werde eine Beratung im Landratsamt dringend empfohlen.

Der Bauausschuss fasste folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Balkonverglasung (Wintergarten) wird einschließlich der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 49 (Grundfläche, fehlender profilgleicher Anbau) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 3 Bauvoranfrage wegen Errichtung eines Waldkindergartens (mit Bauwagen) auf dem Grundstück FINr. 577/11 an der Sprengerinstraße

Der Vorsitzende verwies auf die geplante Errichtung eines Waldkindergartens (20 Betreuungsplätze) mit Bauwagen an der Sprengerinstraße. Der Stadtrat habe die Plan- und Projektgenehmigung in der Sitzung am 19.02.2019 erteilt.

Die baurechtliche Prüfung habe ergeben, dass sich das Grundstück im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 befinde. Es sei als öffentliche Grünfläche mit der Ergänzung Parkanlage festgesetzt. Da der Bauwagen dauerhaft aufgestellt werde, handle es sich hier um eine bauliche Anlage. Es werde vorgeschlagen die erforderliche Befreiung wegen Aufstellung in der Grünfläche zu erteilen, da gemäß Bebauungsplan in diesem Bereich auch einen Kinderspielplatz zulässig sei.

Zusätzlich werde für den Bauwagen auch eine Befreiung von den gestalterischen Festsetzungen beantragt (Dachform, Dachneigung usw.). Die Festsetzungen würden aber nur für die Bauquartiere/Bauräume gelten. Für den Bauwagen, der in der Grünfläche aufgestellt werden solle, sei deshalb keine Befreiung notwendig.

Zum Stellplatznachweis teilte der Vorsitzende mit, dass eine Nutzung der Stellplätze am Haus Elisabeth vorgesehen sei. Die Kinder würden dann von den Betreuern/Eltern zu Fuß zum Standort gebracht werden.

Er wies auch darauf hin, dass das Grundstück im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet liege und es sich bei dem Vorhaben um einen Sonderbau handle; weshalb auch der Brandschutz geprüft werden müsse.

Nach kurzer Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wegen Errichtung eines Waldkindergartens mit Bauwagen wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 5 (Aufstellung in der öffentlichen Grünfläche) erteilt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 4 Bauvoranfrage wegen Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses und Errichtung von Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1783/20 an der Moosstr. 31

Der Vorsitzende ging eingangs ausführlich auf das Bauvorhaben ein. Beantragt werde die Sanierung des Wohnhauses mit Anhebung des Daches für eine zusätzliche Wohnung. Das bestehende Dachgeschoss sei nicht ausgebaut. Bzgl. der Stellplatzanordnung seien noch geänderte Pläne eingereicht

worden. Statt der ursprünglich geplanten 6 Stellplätze seien nun noch 5 Stellplätze vorgesehen. Das Bauvorhaben benötige folgende Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 48:

Anzahl der Wohneinheiten

Bei der festgesetzten Grundfläche von 115 m² seien 2 Wohneinheiten zulässig; ausnahmsweise könne eine zusätzliche Einliegerwohnung zugelassen werden. Das Problem sei, dass lt. Antrag das Wohnhaus im Bestand bereits 3 Wohnungen aufweise. Die Baugenehmigung von 1959 beinhalte aber nur ein Einfamilienhaus. Mit der zusätzlich beantragten Wohnung würden sich somit insgesamt 4 Wohneinheiten ergeben. Bezugsfälle seien nicht vorhanden. Der Vorschlag sei, keine Befreiung zu erteilen.

StR Wuschig fand es grundsätzlich nicht richtig, dass zusätzlich zu den bestehenden nicht genehmigten 3 Wohneinheiten nun auch noch eine 4. Wohnung beantragt werde. Er stimme nicht zu.

Auf Frage von StRin Wiesner teilte Frau Reichel mit, dass im Erdgeschoss eine Wohnung und im Obergeschoss zwei Wohnungen vorhanden seien. Eine 3. Wohnung sei gemäß Bebauungsplan ausnahmsweise vorstellbar.

StR Pürkner stellte fest, dass in dem Gebäude ohne Genehmigung 3 Wohnungen bestehen würden. Es müsse also ein Bauantrag zur Legalisierung des Bestandes gefordert werden. Seiner Meinung nach füge sich eine 4. Wohneinheit nicht ein.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche II durch die Stellplätze/Zufahrten

Im Bebauungsplan sei geregelt, dass die zulässige Grundfläche (hier: 115 m²) durch Stellplätze und ihre Zufahrten um max. 50% überschritten werden dürfe (zulässig somit: 172,5 m²). Für das geplante Mehrfamilienhaus seien 5 Stellplätze erforderlich; es ergebe sich eine Grundfläche II von 302 m². Diese massive Überschreitung komme u. a. auch durch die bestehende lange Zufahrt zum Grundstück Riedstr. 5 zustande; hier gebe es ein Geh- und Fahrtrecht. Die Stellplatzanordnung müsse nochmals überarbeitet werden. Der Vorsitzende wies darauf hin, dass eine Reduzierung der befestigten Fläche z. B. durch Duplexgaragen möglich sei.

Stellplatzanordnung hinter der rückwärtigen Baugrenze

Auf dem Grundstück sei keine Garagenzone festgesetzt. Damit seien Stellplätze auf dem gesamten Grundstück zulässig, aber nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze. Die Anordnung von zwei Stellplätzen erfolge aber hinter dem Haus. Auf dem Grundstück Riedstr. 5 sei ein Stellplatz mit Erschließung über diese Zufahrt genehmigt worden, weshalb die Anordnung vorstellbar sei. Der Vorsitzende fügte aber hinzu, dass die Befreiung nur für offene Stellplätze denkbar sei. Eine spätere Änderung in ein Garagengebäude sei nicht möglich.

Anzahl und Breite der Zufahrten

Der Bebauungsplan lasse max. eine Zufahrt pro Grundstück zu; die Breite dürfe max. 3,5 m betragen. Geplant sei eine zweite Zufahrt mit einer Breite von 5 m. Diese sei wegen des bestehenden Geh- und Fahrtrechts grundsätzlich vorstellbar, die Breite müsse aber auf 3,5 m reduziert werden.

Kein profilgleicher Anbau an das Nachbargebäude

Gebäude, die an einer Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, seien laut Bebauungsplan in Dachneigung, Traufhöhe, Firsthöhe und Dachdeckung aufeinander abzustimmen. Hier liege durch die geplante Aufstockung kein profilgleicher Anbau mehr vor. Frau Reichel erklärte, dass Wandhöhe,

Firsthöhe und Dachneigung aber dem Bebauungsplan entsprechen würden. Eine Befreiung könne deshalb grundsätzlich in Aussicht gestellt werden.

Zum Schluss machte der Vorsitzende darauf aufmerksam, dass der Bebauungsplan eine Straßen- grundabtretung vorsehe. Die Fläche sei für den Straßenausbau bisher nicht abgetreten worden. Es sei dennoch wichtig, die Verhandlungen nochmals aufzunehmen. Der Abtretungsstreifen müsse deshalb bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. StR Pürkner hielt die Abtretung für sehr wichtig. Wenn der Bauherr bzgl. der Abtretung nicht entgegen komme, sei die Erschließungssituation seiner Meinung nach nicht ausreichend.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung wird einschließlich der damit verbundenen Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 48 (fehlender profilgleicher Anbau an Nachbargebäude) erteilt.

Die beantragte Befreiung bzgl. einer 4. Wohneinheit wird nicht erteilt.

Die Stellplatzanordnung ist hinsichtlich der Grundfläche und Zufahrtsbreite zu überarbeiten.

Bei der weiteren Planung ist die Abtretungsfläche zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

TOP 5 Verschiedenes

TOP 5.1 Antrag auf Vorbescheid wegen Neubau eines Mehrfamilienhauses (17 WE) mit Tiefgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1568/164 an der Adenauerstr. 4

Der Vorsitzende erinnerte daran, dass der Bauausschuss in der Sitzung vom 05.02.2019 den Planungs- und Umweltausschuss (PUA) um Überprüfung gebeten habe, ob das Bauvorhaben mit den städtebaulichen Zielen für das Stadtzentrum übereinstimme. Der PUA habe daraufhin am 13.03.2019 folgenden Beschluss gefasst:

Der Planungs- und Umweltausschuss befürwortet die Aufnahme des Grundstücks Adenauerstr. 4 und der übrigen nicht überplanten Bereiche südlich der Adenauerstraße in den Bebauungsplan Nr. 57 für den Bereich des Stadtzentrums.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 57 vorzubereiten.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Der PUA halte somit eine Abstimmung des Vorhabens mit der künftigen Stadtzentrumsplanung für notwendig, weshalb eine Überplanung des Grundstückes erforderlich sei. Bevor das Bebauungsplanverfahren weiter gehen könne, müsse zunächst das Ergebnis des Wettbewerbs abgewartet werden.

Das Preisgericht finde am 06.06.2019 statt. Danach erfolge die Entscheidung im Stadtrat, welcher Wettbewerbsentwurf umgesetzt werde. Anschließend müsse ggf. der Bebauungsplanentwurf angepasst werden. Dann erst könne die Abstimmung des Bauvorhabens mit der Stadtzentumsplanung erfolgen.

StR Pürkner merkte an, dass die Architektur mit den städtebaulichen Zielen der Stadtzentumsplanung übereinstimmen müsse. Er schlug deshalb vor, das für die Stadtzentumsplanung zuständige Architekturbüro um eine gutachterliche Stellungnahme zum Bauvorhaben zu bitten. Der Vorsitzende erklärte, dass dieser Vorschlag als Anregung aufgenommen werde.

TOP 5.2 Wortmeldungen

StRin Winberger teilte mit, dass Stellplätze entlang der Straße vor den Grundstücken Sandbergstr. 26, 27 und 28 als "Privat" gekennzeichnet seien. Sie bat die Verwaltung um Überprüfung, ob es sich hier tatsächlich um private Flächen handle.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Bauausschusses um 18:05 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Rainer Zöller
Zweiter Bürgermeister

Dana Fuchs