

# Stadt Neuenbürg

## Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses

am **19. Mai 2015**

Beginn: **17.45 Uhr**; Ende: **18.08 Uhr**

im

**Sitzungssaal des Rathauses**

Vorsitzender:

**Bürgermeister Horst Martin**

Zahl der anwesenden Mitglieder:

**8 (Normalzahl 10 Mitglieder)**

Abwesend:

**StR'in Winter (entschuldigt)**  
**StR Klarmann**

Schriftführerin:

**Stellv. Hauptamtsleiterin Hiller**

Sonstige Verhandlungsteilnehmer:

**HAL Bader**  
**StK'in Häußermann**  
**Bau-Ing. Kraft**  
**Dipl.-Ing. Knobelspies**  
**StR'in Ohaus**  
**OV'in Dietz**

Zuhörer:

**3**

Nach Eröffnung der Sitzung stellt der Vorsitzende fest, dass

- 1.) zu der Sitzung durch Schreiben vom **12.05.2015** ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
- 2.) die Tagesordnung am **13.05.2015** bekannt gemacht worden ist;
- 3.) der Ausschuss beschlussfähig ist, weil **8** Mitglieder anwesend sind.

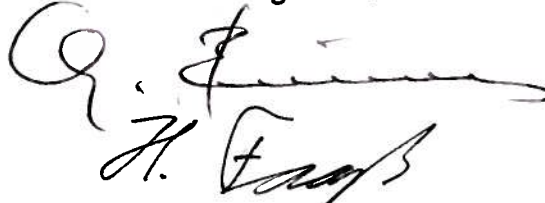
Hierauf wird in die Beratung eingetreten und folgendes beschlossen.

### Zur Beurkundung

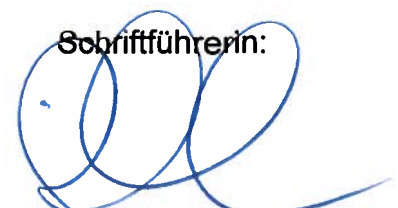
Vorsitzender:

  
Horst Martin

Ausschussmitglieder:



Schriftführerin:

  
Hiller

<p>Niederschrift über die</p> <p>öffentliche</p> <p>Verhandlung des</p> <p>Technischen- und Umweltausschusses</p>	<p>Verhandelt am Vorsitzender: Schriftführerin:</p> <p>Normalzahl: Abwesend:</p> <p>Außerdem anwesend:</p>	<p><b>19. Mai 2015</b> <b>Bürgermeister Horst Martin</b> <b>Stv. HAL Hiller</b></p> <p><b>10; anwesend: 8; abwesend: 2 Mitglieder</b> <b>StR'in Winter, StR Klarmann</b></p> <p><b>HAL Bader, StK'in Häußermann, Bau-Ing. Kraft, Dipl.-Ing. Knobelspies, StR'in Ohaus, OV'in Dietz</b></p> <p>Beginn: <b>17.45 Uhr</b> Ende: <b>18.08 Uhr</b></p>	<p>Seite 57</p>
---	--	---	-----------------

## § 1

### Baugesuche und Bauvoranfragen

Drucksache Nr. 52/2015

#### **a) Neubau eines Wohnhauses mit Garagen und Carport, Eichwaldstr. 33, Flst. Nr. 113/1, 113/3, 113/4, 113/7, Gemarkung Waldrennach**

Der Bauherr plant die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport in der Eichwaldstr. 33 in Neuenbürg-Waldrennach.

Für das Bauvorhaben wurde bereits ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom Gemeinderat per Satzung am 26.06.2014 beschlossen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Leonhardtsgärten“.

Im eingereichten Vorhaben wurde folgende Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt:

#### *Ausnahme von der Baugrenze*

Überschreitung der östlichen Baugrenze durch den Carport.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Die Bauplanungsrechtliche Festsetzung des Bebauungsplans sieht gem § 2.3.4 vor: „(...). Ausnahmsweise können Garagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden, (...).“

Die Ausnahme ist aus Sicht der Verwaltung vertretbar und genehmigungsfähig.

Das Bauvorhaben entspricht ansonsten den Festsetzungen des Bebauungsplans. Weitere baurechtliche Einwände bestehen nicht.

Die Stadtverwaltung empfiehlt der Ausnahme gemäß der Festsetzung des Bebauungsplans zuzustimmen.

Einwendungen liegen noch nicht vor. Die Anhörungsfrist für Behörden, Anwohner und den Ortschaftsrat läuft noch bis zum 20.05.2015. Sollten baurechtlich relevante Einwendungen vorgebracht werden, werden diese in der Genehmigung berücksichtigt und /oder ggf. das Bauvorhaben erneut dem TUA zur Entscheidung vorgetragen.

Die rechtlichen Vorgaben der Landesbauordnung werden eingehalten.

<p>Niederschrift über die  öffentliche Verhandlung des  Technischen- und Umweltausschusses</p>	<p>Verhandelt am Vorsitzender: Schriftführerin:  Normalzahl: Abwesend:  Außerdem anwesend:</p>	<p><b>19. Mai 2015</b> <b>Bürgermeister Horst Martin</b> <b>Stv. HAL Hiller</b>  <b>10; anwesend: 8; abwesend: 2 Mitglieder</b> <b>StR'in Winter, StR Klarmann</b>  <b>HAL Bader, StK'in Häußermann, Bau-Ing. Kraft, Dipl.-Ing. Knobelspies, StR'in Ohaus, OV in Dietz</b>  Beginn: 17.45 Uhr Ende: 18.08 Uhr</p>	<p>Seite 58</p>
--	--	---	-----------------

Auf die Frage von Herrn Stadtrat Brunner, wie der Ortschaftsrat Waldrennach zu diesem Bauvorhaben steht, informiert Herr Dipl.-Ing. Knobelspies, dass seitens des Ortschaftsrats keine Einwände bestehen.

Herr Stadtrat Brunner weist darauf hin, dass dieses Wohngebäude in zweiter Baureihe geplant ist und verweist diesbezüglich auf die bisherige Argumentation des Ortschaftsrats hinsichtlich der Charakteristik des Stadtteils Waldrennach eines Waldhufendorfes. Er erklärt, dass er daher nun über diese Entscheidung des Ortschaftsrats sehr verwundert ist, wo dieser doch bei einer einstmaligen Entscheidung über ein vergleichbares Bauvorhaben in Waldrennach in zweiter Reihe vehement dagegen war.

Frau Ortsvorsteherin Dietz klärt auf, dass es sich bei diesem aktuellen Bauvorhaben jedoch um eine ganz andere Situation handelt.

Herr Stadtrat Brunner erklärt, dass er sich selbstverständlich für dieses Bauvorhaben aussprechen wird, erinnert allerdings nochmals an die bisherige Thematik der Charakteristik des Waldhufendorfes, was für ihn nach wie vor sehr irritierend ist.

Herr Bürgermeister Martin erinnert an diesen Vorgang, der doch nun schon längere Zeit zurückliegt. Er erklärt, dass seiner Ansicht nach dieses Bauvorhaben und die entsprechenden Planungen sehr positiv sind.

Herr Stadtrat Kreisz hält dieses Bauvorhaben ebenfalls für sehr positiv, auch wenn sich hierbei der Ortschaftsrat entgegen seiner bisherigen Auffassung doch sehr elastisch zeigt und dieses Bauvorhaben so zulässt.

Es ergeht der

**einstimmige Beschluss:**

Der Technische- und Umweltausschuss stimmt dem Bauvorhaben und der Ausnahme zu.

**b) Nutzungsänderung einer Wohnung in gewerbliche Nutzung, Hessestr. 1, Flst. Nr. 1190/25, Gemarkung Neuenbürg**

Die Eigentümerin plant in der Zweizimmerwohnung im EG ein Kosmetikstudio zu betreiben.

Niederschrift über die  öffentliche Verhandlung des  Technischen- und Umweltausschusses	Verhandelt am	<b>19. Mai 2015</b>	Seite 59
	Vorsitzender:	<b>Bürgermeister Horst Martin</b>	
	Schriftführerin:	<b>Stv. HAL Hiller</b>	
	Normalzahl:	<b>10; anwesend: 8; abwesend: 2 Mitglieder</b>	
	Abwesend:	<b>StR'in Winter, StR Klarmann</b>	
	Außerdem anwesend:	<b>HAL Bader, StK'in Häußermann, Bau-Ing. Kraft, Dipl.-Ing. Knobelspies, StR'in Ohaus, OV'in Dietz</b>	
		<b>Beginn: 17.45 Uhr Ende: 18.08 Uhr</b>	

Der Bebauungsplan „Thomastraße – 5.Änderung Buchberg I“ lässt bei der Art der baulichen Nutzung Wohngebäude und nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme zu.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Die Bauplanungsrechtliche Festsetzung des Bebauungsplans sieht gem § 8.1 vor: „(...) Im Planungsgebiet sind somit zulässig: - Wohngebäude, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme. “

Da es sich bei dem Kosmetikstudio um einen sog. „nicht störenden Gewerbebetrieb“ handelt, ist die Ausnahme ist aus Sicht der Verwaltung vertretbar und genehmigungsfähig.

Einwendungen liegen noch nicht vor. Die Anhörungsfrist für Behörden und Anwohner läuft noch bis zum 20.05.2015. Sollten baurechtlich relevante Einwendungen vorgebracht werden, werden diese in der Genehmigung berücksichtigt und /oder ggf. das Bauvorhaben erneut dem TUA zur Entscheidung vorgetragen.

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Baurechtliche Einwände bestehen nicht. Die rechtlichen Vorgaben der Landesbauordnung werden eingehalten.

Herr Bau-Ing. Knobelspies informiert, dass für dieses Gebäude zwei Stellplätze pro Wohnung vorgesehen sind und diese auch vorhanden sind.

Es ergeht der

**einstimmige Beschluss:**

Der Technische- und Umweltausschuss stimmt der Nutzungsänderung und der Ausnahme zu.

**c) Errichtung Balkon, Hauptstr. 57, Flst. Nr. 39, Gemarkung Dennach**

Der Bauherr plant einen Balkonanbau an der rückwärtigen (süd-ost Fassade) Seite ein bestehendes Gebäude in der Hauptstr. 57 in Neuenbürg-Dennach

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsdurchfahrt“.

Niederschrift über die  öffentliche Verhandlung des  Technischen- und Umweltausschusses	Verhandelt am	<b>19. Mai 2015</b>	Seite 60
	Vorsitzender: Schriftführerin:	<b>Bürgermeister Horst Martin Stv. HAL Hiller</b>	
	Normalzahl: Abwesend:	<b>10; anwesend: 8; abwesend: 2 Mitglieder StR'in Winter, StR Klarmann</b>	
	Außerdem anwesend:	<b>HAL Bader, StK'in Häußermann, Bau-Ing. Kraft, Dipl.-Ing. Knobelspies, StR'in Ohaus, OV'in Dietz</b>	
		<b>Beginn: 17.45 Uhr Ende: 18.08 Uhr</b>	

Der Bebauungsplan sieht keine örtlichen Bauvorschriften für Balkonanbauten oder untergeordnete Bauteile vor. Daher gelten die Vorschriften gem. LBO für dieses Bauvorhaben.

Einwendungen liegen noch nicht vor. Die Anhörungsfrist für Anwohner und den Ortschaftsrat läuft noch bis zum 29.05.2015. Sollten baurechtlich relevante Einwendungen vorgebracht werden, werden diese in der Genehmigung berücksichtigt und /oder ggf. das Bauvorhaben erneut dem TUA zur Entscheidung vorgetragen.

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Baurechtliche Einwände bestehen nicht. Die rechtlichen Vorgaben der Landesbauordnung werden eingehalten.

Herr Bau-Ing. Knobelspies informiert, dass seitens des Ortschaftsrats Dennach zu diesem Bauvorhaben nichts vorliegt.

Es ergeht der

**einstimmige Beschluss:**

Der Technische- und Umweltausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu.

**d) Nutzungsänderung und Erweiterung einer Spielothek, Schlösslestr. 9, Flst. Nr. 324/9, Gemarkung Neuenbürg**

Der Bauherr möchte im Gebäude Schlösslestraße 9 eine bestehende und genehmigte Spielothek erweitern. In den neben der bestehenden Spielothek befindlichen Räumen war zuvor eine weitere Spielothek vorhanden gewesen (Genehmigung 09.03.2010). Grund für den Einbau der 2. Spielothek war der Wunsch die Spielothek zu vergrößern. Dies wurde vom TUA 2009 mit der Begründung abgelehnt, da im nach FNP festgelegten Mischgebiet eine Nutzungsfläche >100m<sup>2</sup> für Spielotheken nicht zulässig ist. Die Lösung war damals eine 2. Spielothek stattdessen zu beantragen.

Nach Änderungen im Landesglücksspielgesetz (LGlüG) ist eine zweite Spielothek im Umkreis von 500m gem. §42 LGlüG nun nicht mehr zulässig. Daher wurden die Räume der ehemaligen 2. Spielothek seit der letzten Baugenehmigung und Betreiberwechsel als Lagerräume genutzt (Genehmigung vom 07.08.2014).

Nun liegt wieder der Antrag vor, die vorhandene Spielothek zu vergrößern. Die Situation ist vergleichbar der Situation im Jahre 2009, als der Antrag auf Vergrößerung der Spielhalle vom TUA abgelehnt wurde.

<p>Niederschrift über die  öffentliche Verhandlung des  Technischen- und Umweltausschusses</p>	<p>Verhandelt am Vorsitzender: Schriftführerin:  Normalzahl: Abwesend:  Außerdem anwesend:</p>	<p><b>19. Mai 2015</b> <b>Bürgermeister Horst Martin</b> <b>Stv. HAL Hiller</b>  <b>10; anwesend: 8; abwesend: 2 Mitglieder</b> <b>StR'in Winter, StR Klarmann</b>  <b>HAL Bader, StK'in Häußermann, Bau-Ing. Kraft, Dipl.-Ing. Knobelspies, StR'in Ohaus, OV in Dietz</b>  Beginn: <b>17.45 Uhr</b> Ende: <b>18.08 Uhr</b></p>	<p>Seite 61</p>
--	--	---	-----------------

Die rechtliche Situation hat sich seit dem nicht geändert. Spielotheken mit einer größeren Nutzfläche als 100m<sup>2</sup> werden immer noch als Gebietsuntypisch für Mischgebiete erachtet und sind daher nicht zulässig. Da es im momentanen Bauantrag um eine geplante Nutzfläche von ca. 175m<sup>2</sup> geht, ist dies eindeutig als Gebietsuntypisch einzuordnen.

Einwendungen liegen noch nicht vor. Die Anhörungsfrist für Anwohner und Behörden läuft noch bis zum 28.05.2015. Eine mündliche Rücksprache mit dem LRA hat aber schon ergeben, dass die 175m<sup>2</sup> für Spielotheken im Mischgebiet auch für das LRA in der Stellungnahme eine nicht akzeptable Größe darstellen.

Die Stadtverwaltung empfiehlt daher der geplanten Nutzungsänderung NICHT zuzustimmen.

Ohne Diskussion ergeht der

**einstimmige Beschluss:**

Der Technische- und Umweltausschuss lehnt den Antrag auf Nutzungsänderung und Erweiterung ab.

<p>Niederschrift über die  öffentliche Verhandlung des  Technischen- und Umweltausschusses</p>	<p>Verhandelt am Vorsitzender: Schriftführerin:  Normalzahl: Abwesend:  Außerdem anwesend:</p>	<p><b>19. Mai 2015</b> <b>Bürgermeister Horst Martin</b> <b>Stv. HAL Hiller</b>  <b>10; anwesend: 8; abwesend: 2 Mitglieder</b> <b>StR'in Winter, StR Klarmann</b>  <b>HAL Bader, StK'in Häußermann, Bau-Ing. Kraft, Dipl.-Ing.</b> <b>Knobelspies, StR'in Ohaus, OV'in Dietz</b>  Beginn: 17.45 Uhr Ende: 18.08 Uhr</p>	<p>Seite 62</p>
--	--	--	-----------------

## § 2

### **Anerkennung der Niederschrift der Sitzung vom 28.04.2015**

Die Niederschrift über die Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses vom 28.04.2015 lag vor und während der Sitzung zur Einsichtnahme aus. Als Unterzeichner waren Herr Stadtrat Gerwig und Herr Stadtrat Schaubel vorgesehen.

Die Niederschrift wurde unterzeichnet. Einwendungen wurden keine erhoben.

<p>Niederschrift über die  öffentliche Verhandlung des  Technischen- und Umweltausschusses</p>	<p>Verhandelt am Vorsitzender: Schriftführerin:  Normalzahl: Abwesend:  Außerdem anwesend:</p>	<p><b>19. Mai 2015</b> <b>Bürgermeister Horst Martin</b> <b>Stv. HAL Hiller</b>  <b>10; anwesend: 8; abwesend: 2 Mitglieder</b> <b>StR'in Winter, StR Klarmann</b>  <b>HAL Bader, StK'in Häußermann, Bau-Ing. Kraft, Dipl.-Ing.</b> <b>Knobelspies, StR'in Ohaus, OV in Dietz</b>  Beginn: <b>17.45 Uhr</b> Ende: <b>18.08 Uhr</b></p>	<p><b>Seite 63</b></p>
--	--	--	------------------------

### § 3

#### **Verschiedenes**

Zu diesem Tagesordnungspunkt lagen keine Wortmeldungen vor.



<p>Niederschrift über die  öffentliche  Verhandlung des  <b>Technischen- und Umweltausschusses</b></p>	<p>Verhandelt am Vorsitzender: Schriftführerin:  Normalzahl: Abwesend:  Außerdem anwesend:  Beginn: 17.45 Uhr Ende: 18.08 Uhr</p> <p><b>19. Mai 2015</b> <b>Bürgermeister Horst Martin</b> <b>Stv. HAL Hiller</b></p> <p><b>10; anwesend: 8; abwesend: 2 Mitglieder</b> <b>StR'in Winter, StR Klarmann</b></p> <p><b>HAL Bader, StK'in Häußermann, Bau-Ing. Kraft, Dipl.-Ing. Knobelspies, StR'in Ohaus, OV'in Dietz</b></p>	<p>Seite 64</p>
--	--	-----------------

## § 4

### Fragen der Ausschussmitglieder

Zu diesem Tagesordnungspunkt lagen keine Wortmeldungen vor.