

Neckargemünd, den 11.12.2024

**Protokoll-Nr.** 12/2024 **-öffentlich-**

**Sitzung** des Ausschusses für Bau, Umwelt und Verkehr

**Datum** 03.12.2024

**Zeit** 17:00 Uhr – 18:24 Uhr

**Ort** Ratssaal, Bahnhofstraße 54

**Vorsitz** Bürgermeister Seidel

**Mitglieder Anwesend** Stadträtin Krastel-Schwarzer, Stadträte Konrad, Zietak, Dr. Rothe, Scholl, Dr. Cherwon, Hofstätter, Erles, Bernauer, Schendzielorz (ab 17:10 Uhr), Hertel und Weinmann, Frau Haraldsson, Herr Dr. Keinert

**Entschuldigt** Stadtrat La Licata

**Unentschuldigt** ---

**weiter anwesend** Stadträtin Mayer, Frau Kurch, Frau Fees, Herr Ansorge

**Urkundspersonen** Stadträtin Krastel-Schwarzer, Stadtrat Bernauer

**Sachvortrag** Frau Kurch, Frau Fees, Herr Ansorge

**Schriftführer** Frau Fees

a) Beratungsgegenstand

b) Beschlussvorschlag / Ergebnis

## **Tagesordnung**

1. a: Vorlage und Kenntnisnahme des Protokolls Nr. 11/2024 vom 05.11.2024

---

b: Das Protokoll Nr. 11/2024 vom 05.11.2024 liegt den Ausschussmitgliedern im Wortlaut vor und wird von den Urkundspersonen zur Kenntnis genommen und unterschrieben.
2. a: Kenntnisnahme der Ergebnisse der öffentlichen Einsicht der Ergebnisse der kommunalen Wärmeplanung

---

b: Frau Kurch stellt die Ergebnisse der kommunalen Wärmeplanung anhand einer Präsentation vor.
3. a: Bauantrag zur Sanierung und Umbau des Alten Grundbuchamtes, Nutzungsänderung von „Büroflächen“ zu „Wohnen“, Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Flst. Nr. 286, 286/1, Hauptstraße 23

---

b: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Altstadt. Für den Einbau der Dachflächenfenster und den Bau des Carports werden folgende Ausnahmen und Befreiungen benötigt:

### **Ausnahme Anlegen von nicht notwendigen KFZ-Stellplätzen:**

Nach § 24 Nr. 1 ist das Anlegen von nicht notwendigen KFZ-Stellplätzen unzulässig. Ausnahmsweise kann ein Antrag von nicht notwendigen KFZ-Stellplätzen zugelassen werden, wenn eine Unterbringung auf bereits befestigten Flächen oder Gebäuden nicht möglich ist.

Der Carport soll hinter dem Gebäude im Hof errichtet werden.

### **Befreiung PV-Anlage auf dem Carportdach:**

Nach § 12 Nr. 4 sind PV-Anlagen nicht zulässig.  
Auf dem Carportdach soll eine PV-Anlage errichtet werden.

### **Befreiung Dachflächenfenster:**

Nach § 9 Nr. 1.8 dürfen Dachflächenfenster nicht in 2. Reihe angeordnet sein.  
Die Dachflächenfenster im Spitzboden sind jeweils in 2. Reihe angeordnet.

Nach § 9 Nr. 1.9 sind Dachflächenfenster lediglich mit einer Größe von max. 0,60m<sup>2</sup> Glasfläche zulässig.  
Die 5 Dachflächenfenster übersteigen allesamt die zulässige Größe.

Bei der Diskussion im Ausschuss wird die Errichtung des Carports als positiv angesehen, aber auch festgestellt, dass es in öffentlichen, nahegelegenen Parkhäusern durchaus Stellplätze gebe.  
Frau Fees trägt vor, dass der Ausschuss hiervon nicht befreien darf.

Die Fenstergröße und -anordnung wird unkritisch gesehen, da die Dachflächenfenster zum Innenhof ausgerichtet sind.

Der Ausschuss stimmt getrennt über die Ausnahme und Befreiungen ab.

**Ausnahme Anlegen von nicht notwendigen KFZ-Stellplätzen:**

Der Ausschuss erteilt bei 10 Ja- und 1 Nein-Stimme bei 2 Enthaltungen sein Einvernehmen.

**Befreiung PV-Anlage auf dem Carportdach:**

Der Ausschuss versagt bei 1 Ja- und 10 Nein-Stimmen bei 2 Enthaltungen sein Einvernehmen.

**Befreiung Dachflächenfenster:**

Der Ausschuss erteilt einstimmig sein Einvernehmen für die Befreiung der Anordnung der Dachflächenfenster in 2. Reihe.

Der Ausschuss erteilt einstimmig sein Einvernehmen für die Befreiung der Übersteigung zulässigen Größe der Dachflächenfenster.

4. a: Bauantrag zur Nutzungsänderung von Wohnung in vorübergehende Ferienwohnung  
auf dem Grundstück Flst. Nr. 12, Untere Straße 41

b: Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Dilsberg 1. Ä“. Das Grundstück liegt im Bereich eines reinen Wohngebietes (§ 3 BauNVO). Im reinen Wohngebiet können nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Eine Ausnahme wird beantragt.

Der Ortschaftsrat Dilsberg hat dem Bauantrag zugestimmt, regt aber die Festlegung der zeitlichen Befristung an.

Der Ausschuss erteilt bei 10 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen bei 1 Stimmenthaltung sein Einvernehmen gem. §§ 30 und 31 Abs. 1 BauGB.

Stadträtin Krastel-Schwarzer fragt an, ob es eine Übersicht über alle Ferienwohnungen im Stadtgebiet gäbe. Bürgermeister Seidel sagt zu, dass dies überprüft werde.

5. a: Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung auf dem  
Grundstück Flst. Nr. 4195, Hollmuthstraße 64

b: In der Diskussion im Ausschuss wird neben Zustimmung zur Nutzung als Ferienwohnung auch Ablehnung vorgebracht, da in Neckargemünd aufgrund der Wohnungsnot jede Wohnung für den allgemeinen Wohnungsmarkt benötigt wird.

Der Ausschuss erteilt bei 9 Ja- und 1 Nein-Stimme bei 3 Stimmenthaltungen sein Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 34 BauGB.

6. a: Bauantrag zur Nutzungsänderung im EG, Teilfläche des Friseurgeschäftes als Schankraum auf dem Grundstück Flst. Nr. 3182/7, Zum Felsenberg 5

b: s. Anlage, Beurteilung gem. §§ 30 und 31 Abs. 2 BauGB. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Neckarsteinacher Straße“. Der B-Plan setzt für das Grundstück ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) fest und schließt die Nutzung als Schankwirtschaft explizit aus. Daher wird eine Befreiung beantragt.

In der Diskussion wird die Schankwirtschaft als unselbstständige Teilfläche des dort ansässigen Friseurgeschäftes als unproblematisch angesehen.

Der Ausschuss erteilt einstimmig sein Einvernehmen gem. §§ 30 und 31 Abs. 2 BauGB.

7. a: Bauvoranfrage zur möglichen Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 341/2, Mühlgasse 20

b: Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplans „Walkergelände“. Der B-Plan weist in diesem Bereich einen Kreisverkehr sowie eine Grünfläche aus. Des Weiteren liegt das Grundstück innerhalb des Hochwasserbereiches, teilweise im Bereich eines Biotops sowie im Gewässerrandstreifen. Der Bauherr plant den Bau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten auf 3 Stockwerken mit jeweils 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Mit der geplanten Bebauung wird die zulässige GRZ um 23,60 m<sup>2</sup> (512,60 m<sup>2</sup> statt 489 m<sup>2</sup>) überschritten.

Über die Bauvoranfrage möchte der Bauherr klären, ob erstens die beschriebene Bebauung auf dem Grundstück möglich ist und zweitens, wenn nicht, welche Änderungen vorgenommen werden müssen.

Bürgermeister Seidel fasst die Diskussion dahingehend zusammen, dass hier eine Bebauung nicht möglich ist. Dieser Aussage stimmt der Ausschuss bei 12 Ja- und 1 Nein-Stimme zu.

Weiter empfiehlt der Ausschuss die zahlreichen städteplanerischen Konflikte (Kreisverkehr, Grünfläche, Hochwasserbereich, Biotopt und Gewässerrandstreifen) im Wege der Bauleitplanung zu klären.

8. a: Bauantrag zur Dachgeschoßaufstockung und zur Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück Flst. Nr. 991/1, Adam-Siefert-Str. 10

b: Die Dachgeschoßaufstockung wird vom Ausschuss begrüßt.

Der Ausschuss erteilt einstimmig sein Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 34 BauGB.

9. a: Bauantrag zur Nutzungsänderung von Ladengeschäft in Gaststätte auf dem Grundstück Flst. Nr. 355/34, Bahnhofstraße 19

- b: Der Ausschuss erteilt einstimmig sein Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 34 BauGB.
10. a: Bauantrag zum Neubau einer Ausstellungshalle (Halle 3) auf dem Grundstück Flst. Nr. 1899/21, Dilsberger Straße
- b: Das Grundstück liegt in einem gewerblich geprägten Gebiet ohne Bebauungsplan. In der Diskussion im Ausschuss wird bedauert, dass es sich um keine gewerblich genutzte Planung handelt. Die Parkplätze entlang der Dilsberger Straße werden kritisch gesehen.
- Der Ausschuss erteilt bei 9 Ja- und 1 Nein-Stimme bei 2 Enthaltungen sein Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 34 BauGB, gibt jedoch den Hinweis, dass die Parkplätze auf der strassenabgewandten Seite der Halle angelegt werden sollen.
11. a: Bauantrag zum Neubau einer Lagerhalle (Halle 4) auf dem Grundstück Flst. Nr. 1899/17, Dilsberger Straße
- b: Das Grundstück liegt in einem gewerblich geprägten ähnlichen Gebiet ohne Bebauungsplan. In der Diskussion im Ausschuss wird bedauert, dass es sich um keine gewerblich genutzte Planung handelt. Die Parkplätze entlang der Dilsberger Straße werden kritisch gesehen.
- Der Ausschuss erteilt einstimmig bei 1 Enthaltung sein Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 34 BauGB, gibt jedoch auch den Hinweis, dass die Parkplätze auf der strassenabgewandten Seite der Halle angelegt werden sollen.
12. a: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses und Carport mit Stellplatz auf dem Grundstück Flst. Nr. 4180/1, Am Hollmuthhang 2/1
- b: Der Ausschuss erteilt einstimmig bei 1 Enthaltung sein Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 34 BauGB.
13. a: Bauantrag zur Nutzungsänderung im EG zur Bastel-Werkstatt auf dem Grundstück Flst. Nr. 435, Banngartenstraße 16
- b: Der Ausschuss erteilt einstimmig sein Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 34 BauGB.
14. a: Bauantrag zur Errichtung einer Fahrradabstellanlage am Schulzentrum/Bahnhof Altstadt auf dem Grundstück Flst. Nr. 4496, Alter Postweg 10
- b: Stadträtin Krastel-Schwarzer fragt, ob eine Baumpflanzung möglich sei. Der Bürgermeister verneint dies.
- Der Ausschuss erteilt einstimmig sein Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 34 BauGB.

15. a: Mitteilungen und Anfragen

---

15.1 a: Drohnenbefliegung

---

b: Bürgermeister Seidel teilt mit, dass alle städtischen Gebäude mit einer Drohne beflogen wurden. Bei der Dokumentation wurde festgestellt, dass sich der Turm des Museums neige.  
Bürgermeister Seidel legt dies anhand von Fotos dar und erläutert, dass die Sicherung für die kommenden 5 Jahre bereits erfolgt sei. Das Gremium solle sich jedoch mittelfristig Gedanken zur Sanierung machen.

15.2 a: Glasfaser Waldhilsbach

---

b: Bürgermeister Seidel berichtet, dass alle Genehmigungen für den Backbone des Glasfaserausbau in Waldhilsbach vorliegen und somit das Netz Anfang 2025 in Betrieb geht.

15.3 a: Neue Wasserleitungen in Waldhilsbach

---

b: Dem Zweckverband Gruppenwasserversorgung „Unteres Elsental“ liegen alle notwendigen Zustimmungen der Grundstückseigentümer vor. Ab 2027 wird die neue Hauptwasserleitung in Waldhilsbach in Betrieb genommen.

15.4 a: Neuer Mitarbeiter

---

b: Bürgermeister Seidel teilt mit, dass der neue Mitarbeiter Herr Yannick Wolf seinen Dienst in der Bauverwaltung angetreten hat und im Zuge dessen auch die Gestaltungssatzung Altstadt überarbeiten wird.

15.5 a: Schmierereien am Stadttor

---

b: Stadtrat Konrad ist aufgefallen, dass das Stadttor mit politischen Parolen verunstaltet sei und bittet um Beseitigung.  
Bürgermeister Seidel sagt zu, dass der Hinweis an die zuständigen Stellen weitergeleitet wird und die Schmierereien zeitnah überstrichen werden.

15.6 a: Baurechtliche Prüfung

---

b: Stadträtin Krastel-Schwarzer erkundigt sich, ob die Ergebnisse der baurechtlichen Prüfung des Landratsamtes den Mitgliedern des Ausschusses zur Kenntnis gegeben werden.  
Bürgermeister Seidel sagt, dass dies gesetzlich nicht vorgesehen sei.

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Die Urkundspersonen:

Seidel  
Bürgermeister

Fees

Krastel-Schwarzer

Bernauer