



BERICHT

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Ellhofen am 30. April 2020

TOP 1	Bauantrag: Neubau eines AchtMehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Flurstück 70/4, Weststraße 2	BA-2020-013
--------------	--	--------------------

Sachverhalt/Begründung:

- 1) Ein Bauherr plant auf dem Flurstück 70/4, Weststraße 2, die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten und einer Tiefgarage (**Anlage 1**). Für das Vorhaben gilt der Bebauungsplan Käppelesäcker von 1972. Das Vorhaben liegt im Sanierungsgebiet.

Das Bauvorhaben hält sich an die Festsetzungen des Bebauungsplans.

- 2) Es gibt jedoch Verstöße gegen die „Richtlinie der Gemeinde Ellhofen über Dachaufbauten“. Zum einen überschreiten die Gauben die zulässige Höhe; diese darf maximal 1,7 Meter betragen. Zum anderen gibt es keinen Abstand der Dachgauben von der Traufe. Dieser sollte 90 Zentimeter betragen.

- 3) Die Verwaltung teilt die Auffassung, welche in der sanierungsrechtlichen Stellungnahme (**Anlage 9**) dargestellt wird:

„Städtebaulich kritisch zu sehen ist die Kubatur des Gebäudes sowohl im Hinblick auf den städtebaulichen Kontext (Körnung) als auch zum Grundstück allgemein. Der Neubau wirkt überdimensioniert. Ferner ist die Verschattung zum Nachbargebäude zu prüfen. (Vermeidung gegenseitiger Verschattung)“.

- 4) Des Weiteren kann nicht mit Sicherheit gesagt werden, dass die Grundflächenzahl von 0,4 hier eingehalten wird. Positiv wird gesehen, dass es sich bei fünf der acht Wohneinheiten um relativ kleine Wohnungen (unter 70 Quadratmeter) handelt.
- 5) Die Verwaltung hält das Vorhaben dann für genehmigungsfähig, wenn keine Verstöße bei den Dachaufbauten mehr vorliegen und die Grundflächenzahl eingehalten ist.

Beschlussantrag:

Der Bauausschuss beschließt:

Das städtebauliche Einvernehmen sowie die sanierungsrechtliche Zustimmung für die vorgelegte Planung wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Der Bauausschuss beschließt mehrheitlich bei einer Gegenstimme (es gab eine Enthaltung), das städtebauliche Einvernehmen sowie die sanierungsrechtliche Zustimmung zu erteilen, wenn die Grundflächenzahl eingehalten ist, die Erschließung des Grundstückes über die Weststraße erfolgt und der Bauherr die Kosten der Erschließung trägt.

TOP 2	Sanierungsgebiet "Ortskern III"; Abbruch des Gebäudes Kirchstraße 5/1, Auftragsvergabe	BA-2020-014
--------------	---	--------------------

Sachverhalt/Begründung:

Vom Gemeinderat wurde am 17. Oktober 2019 beschlossen, dass der Abbruch des Gebäudes Kirchstraße 5/1 erfolgen soll. Die Kosten des Abbruchs sind über das Sanierungsgebiet „Ortskern III“ förderfähig, sodass 60 Prozent der Kosten vom Land Baden-Württemberg getragen werden.

Am 24. Februar 2020 wurden sieben Abbruchunternehmer angeschrieben und um die Abgabe eines Pauschalangebotes für alle anfallenden Abbrucharbeiten, einschließlich Entsorgung und Deponiegebühren, gebeten. Bis zum genannten Termin am 4. Februar 2020 gingen Angebote von fünf Firmen ein. Günstigster Bieter ist die Firma Seufer aus Obersulm zum Angebotspreis von 32.249 Euro brutto. Die Abbrucharbeiten können ab Mai 2020 ausgeführt werden.

Beschlussantrag:

Der Bauausschuss beschließt:

Der Auftrag zum Abbruch des Gebäudes Kirchstraße 5/1 wird an die Firma Seufer aus Obersulm als günstigstem Bieter zum Angebotspreis von 32.249 Euro brutto vergeben.

Abstimmungsergebnis:

Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

**TOP 3 Bebauungsplan "Haller Straße,
Werbeanlagen"; überarbeitete
Begründung**

BA-2020-015

Sachverhalt/Begründung:

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind die Gemeinderäte Seiter und Tretter befangen und verlassen den Sitzungstisch.

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 21. März 2019 wurde vom Gemeinderat einstimmig beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Haller Straße, Werbeanlagen“ aufzustellen und eine frühzeitige Beteiligung der Bürger durchzuführen.

Die amtliche Bekanntmachung in der Ellhofener Heimatschau erfolgte am 12. April 2019. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften lagen in der Zeit von Dienstag, 23. April 2019 bis Donnerstag, 23. Mai 2019, jeweils einschließlich, zur Einsichtnahme aus.

Aufgrund dieser Informationen und weiteren Überlegungen stellt die Verwaltung in der Bauausschusssitzung einen städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplans vor, der vor der Beschlussfassung des Bebauungsplanentwurfs im Gemeinderat zuerst im Bauausschuss besprochen werden soll (**Anlage 1**).

Beschlussantrag:

Der Bauausschuss beschließt, dem Gemeinderat zu empfehlen, den Bebauungsplanentwurf zu billigen.

Abstimmungsergebnis:

Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

**TOP 4 Interne Bauvoranfrage; Erweiterung
eines Einfamilienhauses, Flurstück
2605/2, Schillerstraße 19**

BA-2020-016

Sachverhalt/Begründung:

Ein Bauherr plant einen Anbau auf dem Flurstück 2605/2 (**Anlage 1**). Der Bauherr hat einen ersten Entwurf bei der Gemeindeverwaltung vorgelegt und möchte wissen, ob er auf dieser Grundlage weiterplanen kann.

Für das Vorhaben gilt der Bebauungsplan „Heilbronner Weg“ von 1960. Dieser gibt eine verbindliche Baulinie und im Süden des Grundstückes einen großen Bereich Bauverbotsfläche vor. Es soll auf der Nordwestseite ein eingeschossiger Anbau entstehen. Auf der Südseite ist ein zweigeschossiger Anbau geplant. Dieser ist zum einen auf der gesamten Gebäudebreite geplant und zum anderen zudem Richtung

Westen darüber hinaus. Der geplante Anbau wäre damit breiter als das bestehende Gebäude. Auf dem südlichen Anbau ist des Weiteren eine Dachterrasse geplant.

Der nördliche Anbau ist mit einer Länge von zirka 6 Metern projektiert und wird die Baulinie nicht überschreiten. Der südliche Anbau überschreitet die überbaubare Grundstücksfläche fast komplett mit zirka 34 Quadratmetern. Der Bauherr möchte ein Signal vom Gremium, ob er diese Planung weiterverfolgen kann.

Die Verwaltung sieht das Vorhaben kritisch, der geplante Anbau ist zu massiv. besonders die Zweigeschossigkeit und der südliche Anbau an sich werden als schwierig gesehen. Durch die Eigenschaft als Doppelhaus ist das Vorhaben außerdem auch für die Schillerstraße 17 zu berücksichtigen.

Beschlussantrag:

Der Bauausschuss beschließt:

- 1) Das Einvernehmen für den nordwestlichen Anbau wird in Aussicht gestellt.
- 2) Das Einvernehmen für den südlichen Anbau wird nur in Aussicht gestellt, wenn dieser eingeschossig ist und der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand zu den angrenzenden Grundstücken eingehalten wird.

Abstimmungsergebnis:

Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

TOP 5 Bekanntgaben

Sachverhalt/Begründung:

- 1) Öffentliche Bauausschusssitzung am 20. Februar 2020; Niederschrift

Die Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung am 20. Februar 2020 geht in der Sitzung zur Unterschrift in Umlauf.

- 2) Bekanntgabe von Eilbeschlüssen

Die Bekanntgabe der Eilbeschlüsse erfolgt im Gemeinderat.

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

TOP 6 Anfragen

Sachverhalt/Begründung:

1) Flurstück 3511; Feldweg Untere Hart; Feldwegsanieerung

Ein Gemeinderat fragt an, ob Sanierung des Feldweges 3511 zeitnah erfolgt.

Felix Pontow erwähnt, dass die Sanierung seitens der Baufirma zugesagt worden ist und mit einer anderen Maßnahme kombiniert werden soll. Er werde sich nochmals an die Firma wenden, um eine verbindliche Behebung der Schäden zu vereinbaren.

TOP 7.1 Sanierung der Hälidenstraße; Ausgestaltung des Gehweges vor den Gebäuden 34 und 36

Sachverhalt/Begründung:

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist der Vorsitzende befangen und verlässt den Sitzungstisch. Gemeinderat Müller übernimmt den Vorsitz.

Von Anliegern der Hälidenstraße wurde angefragt, ob nicht der Gehweg und die Grünfläche im Bereich vor den Gebäuden Hälidenstraße 34 und 36 im Zuge der Gehwegsanieerung entlang der Hälidenstraße überplant werden könne.

Das Büro Rauschmaier Ingenieure hat hierzu verschiedene Möglichkeiten ausgearbeitet. Die Kosten sind in einer Grobkostenschätzung dargestellt. Aus Sicht der Verwaltung sollen die Kosten nicht das allein maßgebende Kriterium für die Umgestaltung sein.

Beschlussantrag:

Der Bauausschuss beschließt, dass der Gehweg in seiner seitherigen Lage saniert werden soll (und der Verlauf nicht geändert wird). Die Verwaltung wird beauftragt, die Gestaltung der Grünfläche zu überprüfen und gegebenenfalls in Auftrag zu geben.

Abstimmungsergebnis:

Dem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

TOP 7.2 Gemeindehalle; Ersatzbeschaffung eines Beamers

Sachverhalt/Begründung:

Der Vorsitzende erwähnt, dass der Beamer in der Gemeindehalle nicht mehr zuverlässig funktioniere und man bei der Angebotsanforderung für den Beamer im Sitzungssaal auch ein Angebot für eine Installation in der Gemeindehalle angefragt habe.

Die Verwaltung schlägt eine feste Installation des Beamers vor. So sollen etwaige Beschädigungen durch das Auf- und Abbauen verhindert werden. Das Angebot der angefragten Firma beläuft sich auf 18.149,88 Euro.

Beschlussantrag:

Der Bauausschuss beschließt:

Der Auftrag zur Ersatzbeschaffung und festen Installation des Beamers wird an die Firma Lombacher aus Heilbronn zum Angebotspreis von 18.149,88 Euro brutto vergeben.

Abstimmungsergebnis:

Der Bauausschuss beschließt die Ersatzbeschaffung und feste Installation eines Beamers bis zu 18.000 Euro brutto. Die Verwaltung wird beauftragt, Vergleichsangebote für die Beschaffung und Installation anzufordern und den günstigsten Anbieter zu beauftragen.