

Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Ordnung, Bau und Umwelt öffentlich

Sitzungstermin: Dienstag, den 13.04.2021
Sitzungsbeginn: 18:30 Uhr
Sitzungsende: 19:09 Uhr
Ort, Raum: Mehrzweckhalle, Jahnstraße 25, 68723 Plankstadt
Urkundspersonen: Ulrike Auffarth (GLP) Andreas Wolf (CDU)

Anwesend sind

Vorsitzende/r

Herr Nils Drescher

Mitglieder

Frau Ulrike Auffarth
Herr Andreas Berger
Herr Knut Doll
Herr Rolf Hallwachs
Frau Dr. Ulrike Klimpel-Schöffler
Herr Gerhard Waldecker
Herr Andreas Wolf

Verwaltung

Herr Andreas Ernst
Frau Doris Grossmann
Herr Bernhard Müller
Frau Anneliese Strottner
Herr Michael Szeifert-Kiss

Entschuldigt fehlen

Mitglieder

Frau Kerstin Engelhardt
Frau Nele Neidig
Herr Prof. Dr. Udo Weis

Tagesordnung

- 1 **Begrüßung**

- 2 **Bebauungsplan "Um die Friedrichschule"
- Beauftragung eines Stadtplanungsbüros
SV/027/2021/2**

- 3 **Antrag zur Umnutzung des Bürogebäudes in ein Hotel auf dem Grundstück Flst.Nr.
1314/39, Am Ochsenhorn 14 - Erneute Betrachtung vor Ersetzung des
Einvernehmens durch das Baurechtsamt -
SV/211/2020/1**

- 4 **Begrünung des Spielplatzes "Gässeläcker"
SV/041/2021**

- 5 **Verschiedenes; Bekanntgaben des Bürgermeisters und Anfragen aus dem
Gremium**

Protokoll

TOP 1 Begrüßung

Nach der Begrüßung aller Anwesenden, berichtete BGM Drescher, dass es zum 13.04.2021, 27 aktive Fälle von Corona in Plankstadt gibt. Am 18.04.2021 findet ein bundesweiter Gedenktag für die Opfer der Pandemie statt. Um 18:30 wird dieser durch eine Gedenkminute auf dem Friedhof eingeleitet. Darauf folgt ein fünfminütiges Glockenläuten aller Kirchenglocken in Plankstadt. In dieser Zeit wird auf dem Friedhof ein Kranz niedergelegt sowie für die 12 Corona-Toten in Plankstadt jeweils eine Kerze angezündet. Ebenfalls am 18.04.2021 findet ab 19:30 Uhr der Jubiläumsgottesdienst zur 1250-Jahr-Feier in der Kath. Kirche statt.

TOP 2 Bebauungsplan "Um die Friedrichschule" - Beauftragung eines Stadtplanungsbüros Vorlage: SV/027/2021/2

Sachverhalt

Das ca. 3,4 ha umfassende Quartier „Schwetzingen Straße – Eisenbahnstraße – Friedrichstraße – Luisenstraße“ liegt im Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Der Gemeinderat hat am 22.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Um die Friedrichschule“ beschlossen.

Auf Empfehlung des Sanierungsberaters hat die Verwaltung Kontakt mit der Stadtplanungsabteilung der Kommunalentwicklung GmbH aufgenommen. Von dort ist nun ein Honorarangebot für die Bestandsgebietsüberplanung eingegangen. Es wurde geprüft und entspricht den Rahmenvorgaben der HOAI.

Die Leistungen sind im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte II“ förderfähig.

Gang der Aussprache

BGM Drescher erläuterte das Honorarangebot. GR Breitenbücher (PL) erkundigte sich, ob die Verwaltung noch weitere Angebote einholen muss. BGM Drescher konnte dies verneinen. GR Dr. Dr. Mende (SPD) findet bei dem Angebot den Nebenkostensatz zu hoch. BGM Drescher erklärte, da es sich bei der Bestandsüberplanung um eine geringe Honorarsumme handelt, ist es durchaus üblich, dass der Nebenkostensatz etwas höher ist.

Herr Szeifert-Kiss fügte hinzu, dass alle Grundleistungen im Angebot abgedeckt sind und es auf unsere Beauftragungen ankommt, z. B. Teilnahme an Sitzungen, Stellungnahmen an Behörden, oder nicht im Vertrag stehende Fachberatungen. GR Dr. Dr. Mende (SPD) gab zu bedenken, dass seiner Ansicht nach die Summe von 26.000.- Euro nicht ausreicht.

BGM Drescher erläuterte, dass alles was die Verwaltung benötigt in dem Angebot enthalten ist und die komplette Summe mit 48% gefördert werden kann.

GR Waldecker (PL) erklärte die grundsätzliche Befürwortung der Maßnahme, jedoch sollte man die Nebenkosten im Auge behalten, er gab die Zustimmung der PL.

GR Wolf (CDU) schloss sich den Worten seines Vorredners an und gab ebenfalls die Zustimmung seiner Fraktion.

GR Doll (GLP) erklärte gleichsam die Zustimmung der GLP. GR Dr. Dr. Mende (SPD) begrüßt die Vorlage, ebenfalls Zustimmung der SPD.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss beschließt, die Kommunalentwicklung mit der Bebauungsplanaufstellung gemäß dem Honorarangebot vom 11.03.2021 in Höhe von 26.729 EUR (brutto) zu beauftragen.

Beschluss

Einstimmig beschlossen.

TOP 3 Antrag zur Umnutzung des Bürogebäudes in ein Hotel auf dem Grundstück Flst.Nr. 1314/39, Am Ochsenhorn 14 - Erneute Betrachtung vor Ersetzung des Einvernehmens durch das Baurechtsamt - Vorlage: SV/211/2020/1

Sachverhalt

Das Bürogebäude soll vom neuen Eigentümer in ein Hotel mit 2- und 3-Bettzimmern (insgesamt 78 Betten) umgebaut und u. a. an einen Boardinghouse-Betreiber verpachtet werden. Der ursprüngliche Antrag erweckte damals den Anschein, der Betreiber wolle sämtliche Betten in dem Objekt Auszubildenden und Schulungsteilnehmern eines nahegelegenen Schulungszentrums zur Verfügung stellen. Dies war auch seine Begründung für die in der damaligen Planung fehlende Barrierefreiheit. Daher hatte der Ausschuss in seiner Sitzung am 30.11.2020 das Einvernehmen versagt. Auf die damalige Sitzungsvorlage wird verwiesen.

Nunmehr wurde vom Bauherrn nach dessen Rücksprache mit dem Baurechtsamt die Bauvorlage überarbeitet und diese vom Baurechtsamt zur erneuten Beurteilung an die Gemeinde übersandt. Das Baurechtsamt macht in seinem Schreiben, welches als Anlage beigefügt ist, deutlich, dass sie das Einvernehmen ersetzen würden und bittet daher den Ausschuss um erneute Beschlussfassung aufgrund der dargestellten geänderten Planungen.

Folgende Änderungen haben sich lt. Schreiben des Baurechtsamtes nunmehr ergeben:

- Die Zimmer werden sowohl dem Arbeiter-Samariter-Bund Baden-Württemberg (ASB) für Auszubildende zum Notfall- und Rettungssanitäter für deren Schulblöcke, als auch dem typischen Nutzerkreis (Touristen, Geschäftsreisende) zur Verfügung gestellt. Den Auszubildenden werden keine festen Zimmer zugewiesen. Somit sei der typische Hotelcharakter gegeben.
- Die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze sind ausreichend (bauordnungsrechtliche Angelegenheit und somit Zuständigkeit des Baurechtsamtes).

- Vorschriften zur Barrierefreiheit sind nunmehr eingehalten (bauordnungsrechtliche Angelegenheit und somit Zuständigkeit des Baurechtsamtes).

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Jungholz“ aus dem Jahr 1976 (mit Baunutzungsverordnung von 1968). Danach sind Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Zu den Gewerbebetrieben aller Art zählen grundsätzlich auch Beherbergungsbetriebe.

Gang der Aussprache

BGM Drescher erläuterte die Widerlegung der Vorbehalte der Gemeinde durch das Baurechtsamt und erklärte, dass die Gemeinde diesbezüglich keine rechtlichen Schritte vornehmen wird. Herr Szeifert-Kiss bestätigte, dass der Antrag eindeutig dem Bebauungsplan entspricht. BGM Drescher missfällt die Vorgehensweise der Antragsteller ohne Genehmigung zu bauen, aber er sieht diese Angelegenheit durch das Baurechtsamt als geklärt an.

GR Waldecker (PL) hat mit Interesse das Schreiben gelesen, allein ihm fehlt der Glaube. Er gab die Ablehnung seiner Fraktion. GR Berger (CDU) fühlt sich von der Herangehensweise der Antragsteller vor den Karren gespannt, das Baurechtsamt „erlaube alles“, die Art und Weise, wie schnell man z. B. einen barrierefreien Zugang hat, ist ihm unerklärlich. Auch er gab die Ablehnung seiner Fraktion. GR Doll (GLP) gab die Zustimmung der Grünen Liste und merkte nochmals an, wann wenn nicht hier, sollten die Fraktionen zustimmen. GR Dr. Dr. Mende (SPD) merkte an, dass sich die Fakten nicht geändert haben, es aber vollkommen egal ist, wie der Gemeinderat entscheidet, das Baurechtsamt hat schon entschieden. Ablehnung der SPD. BGM Drescher erklärt dem Gremium, dass es keine rechtliche Grundlage für eine Klage gibt, somit das Baurechtsamt mit hoher Wahrscheinlichkeit das Versagen des Antrags aufheben wird. Er führte weiterhin aus, dass keine ausreichenden Argumente für eine Klage vorliegen würden.

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zu dem Antrag zur Umnutzung des Bürogebäudes in ein Hotel auf dem Grundstück Flst.Nr. 1314/39, Am Ochsenhorn 14 wird gemäß §§ 31 Absatz 2, 36 BauGB aufgrund der eingereichten Planänderungen erteilt.

Beschluss

Mehrheitlich abgelehnt, bei der Zustimmung von GR Doll (GLP), GR Auffarth (GL) und BGM Drescher.

TOP 4 Begrünung des Spielplatzes "Gässeläcker" Vorlage: SV/041/2021

Sachverhalt

Die auf dem Spielplatz „Gässeläcker“ gepflanzte Ulme ist Ursache für Beschwerden eines Anwohners. Seit seinem Einzug beklagt er regelmäßig die Situation und bemängelt die eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten seines Grundstücks.

Die Verwaltung hat bereits zu einem früheren Zeitpunkt den Baum in der Höhe und seitlich eingekürzt, jedoch darauf hingewiesen, dass dieser Effekt durch verstärkten Holzzuwachs sehr schnell wieder ausgeglichen werden wird. Ein jährlicher Rückschnitt des Baumes kann nicht in Frage kommen, da sonst massiv in das natürliche Wachstum eines großkronigen Baumes, so wie der Bebauungsplan ihn vorschreibt, eingegriffen werden würde.

Der B-Plan ist seit dem 15.04.2004 in Kraft, ein Grünordnungsplan wurde seinerzeit nicht erstellt, sondern nur Festsetzungen im B-Plan getroffen (Ziffer 2.14, Ziffer 2.19) (Anlage 1). Die Begründung der Festsetzungen (Ziffer 9.12, Ziffer 9.15 (Anlage 2), Ziffer 12) (Anlage 3) sowie die Eingriffs-, und Ausgleichsuntersuchung (Anlage 4) sind als Anlagen beigefügt. Der Standort des Baumes war Entscheidung in der Ausführungsplanung. Die Unterlagen sind – falls überhaupt noch vorhanden – archiviert und momentan auf Grund der Umbaumaßnahmen des Rathauses nur mit großem Aufwand erreichbar. Die Baumart, *Ulmus carpinifolia* (Feld-Ulme) erscheint zwar nicht in der Pflanzliste, jedoch hat die Liste nur empfehlenden Charakter. Maßgeblich ist, dass es sich um einen standortgerechten, heimischen Baum handelt. Der genaue Pflanzzeitpunkt der Ulme kann nicht mehr genannt werden, vermutlich zwischen Rechtskraft des B-Planes (15.04.2004) und Ende der Erschließungsarbeiten (06.06.2005). Die zuletzt stattgefundene Kontrolle und Bewertung der Ulme im Rahmen unseres Baumkatasters erfolgte am 11.08.2020 mit dem Ergebnis, dass der Baum absolut vital und gesund ist.

Der Zeitpunkt des Erwerbs des Anwesens durch den Beschwerdeführer wurde durch den Kaufvertrag vom 19.12.2005 geregelt. Der Bauantrag im Kenntnisgabeverfahren stammt vom 20.03.2006, der Bezug des Wohnhauses erfolgte am 23.02.2007. Daraus ist ersichtlich, dass zum Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks, der Standort und die Baumart bekannt gewesen sein müsste.

Folgende Lichtbilder, datiert vom 19.03.2021 verdeutlichen den Standort und den Habitus der Ulme.



Eine Versetzung des Baumes an einen anderen Standort, mit zweifelhaftem Anwuchserfolg, wäre mit hohen Kosten verbunden. Ein regelmäßiger Rückschnitt des Baumes würde weder dem Habitus des Baumes und seinem natürlichen Wachstum, noch den Vorgaben des B-Planes entsprechen.

Eine Fällung wäre letztlich die einzige Möglichkeit, um den Forderungen des Beschwerdeführers nachzukommen, mit den entsprechenden Konsequenzen und somit der Schaffung eines Präzedenzfalles.

Gang der Aussprache

Stabst Müller erläuterte den Sachverhalt und teilte mit, dass die Zweige, die auf das Nachbargrundstück ragen, alle drei bis vier Jahre fachgerecht zurückgeschnitten werden. GR Waldecker (PL) fragte nach der Gesundheit und dem Alter des Baumes. Der Baum steht seit 2005 und ist absolut gesund erklärte Stabst. Müller. GR Breitenbücher (PL) erkundigte sich nach der zu erwartenden Wuchshöhe der Ulme. 12-15 Meter wird ein solcher Baum erwiderte Stabst Müller. GR Berger (CDU) wollte wissen, wie weit der Baum von der Grundstücksgrenze entfernt ist. Dies konnte Stabst Müller mit ca. 4 – 4.5 Meter beantworten.

GR Waldecker (PL) ist froh, dass der Baum dort steht und so wächst. Er gab die Zustimmung seiner Fraktion. GR Berger (CDU) stellte fest, dass der Baum schon länger als die Anwohner dort wohnen würden stehen würde und gab die Zustimmung. Es steht außer Frage, dass jeder gesunde Baum stehen bleiben sollte, erklärte GR Auffarth (GLP) und gab die Zustimmung Ihrer Fraktion. GR Dr. Dr. Mende erläuterte wie groß das Ulmensterben durch den Befall eines Schlauchpilzes sei und dass in Mitteleuropa ein Großteil der Ulmen zugrunde gegangen sind. Es gibt auch resistente Arten und er hofft, dass diese Ulme langfristig überlebt, deshalb muss die Ulme erhalten bleiben. Er gab die Zustimmung der SPD.

Beschlussvorschlag

Es ist zu beschließen, wie mit der Ulme auf dem Spielplatz „Gässeläcker“ weiter verfahren wird. Die Verwaltung schlägt vor, die Ulme zu belassen, den natürlichen Habitus zu erhalten, jedoch überragende Zweige auf das Nachgrundstück fachgerecht zurückzuschneiden.

Beschluss

Einstimmig zugestimmt.

TOP 5 Verschiedenes; Bekanntgaben des Bürgermeisters und Anfragen aus dem Gremium

Es gab keine Anfragen.