

Bericht aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18. September 2018

Es waren 36 Zuhörerinnen und Zuhörer anwesend.

9.1 Fragestunde

- a) Happenbach; Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohneinheiten, Flurstück 8024, Gottlieb-Härle-Straße 18, 74232 Abstatt-Happenbach

Ein Bürger erklärte, bei dem Baugesuch, das auf der Tagesordnung stehe, habe sich seit dem letzten Mal, an dem das Baugesuch auf der Tagesordnung stand, nicht viel geändert. Im Lageplan sei die Gottlieb-Härle-Straße in Happenbach falsch eingezeichnet. Am Ende des Hohlwegs befindet sich ein Hohlweg mit Einlaufschacht für Hochwasser. Bei den Höhenmaßen gebe es Differenzen bis zu drei Meter. Er stelle es sich schwierig vor, wie die beiden Parkplätze längs des Wohnwegs genutzt werden sollen. Die Parkplätze in der Tiefgarage, die teilweise nur 2,70 Meter breit seien, seien zu schmal. Die Gottlieb-Härle-Straße sei eine Sackgasse. In dieser könne die Bebauung nicht in dem Maße, wie mit einem 8-Mehrfamilienwohnhaus vorgesehen, erfolgen. Der vorgesehene Spielplatz sei vom Gelände her weder möglich noch nötig. Angrenzend an das Baugrundstück befinde sich ein Biotop. Er habe Bedenken, dass dieses große Vorhaben insbesondere auch wegen der Park- und Fahrsituation in der Gottlieb-Härle-Straße funktioniere.

Der Vorsitzende verwies auf Tagesordnungspunkt 7b. Er informierte, dass der Gemeinde als Gremium für das Bauplanungsrecht zuständig sei, die meisten der angesprochenen Fragen aber das Bauordnungsrecht betreffen würden. Für die Prüfung des Bauordnungsrechts sei die Baugenehmigungsbehörde, nämlich das Landratsamt zuständig. Der Gemeinderat prüfe lediglich, ob vom Bebauungsplan her das Gebäude zulässig sei.

Ein weiterer Zuhörer fragte, ob eine Wendemöglichkeit geplant sei. Der Vorsitzende verneinte dies.

- b) Happenbach; Geschwindigkeitsmesstafeln

Ein Zuhörer fragte nach, ob es möglich sei, die Messtafeln mit Fotovoltaikzellen auszustatten, damit diese auch funktionieren und der Akku nicht ständig leer sei. Die Verwaltung sicherte eine Überprüfung zu.

- c) Happenbach; Burgstraße; Parksituation

Ein Zuhörer erklärte, es gebe dort keine Kontrolle. Es werde verkehrswidrig geparkt. Der Vorsitzende informierte, dass bereits Kontrollen stattgefunden hätten und auch wieder stattfinden würden.

- d) Abstatt; Hofackerstraße; Schrebergarten

Ein Zuhörer erklärte, dass durch die Bautätigkeiten dort die Parkmöglichkeiten sehr eingeschränkt würden und fragte nach einem Parkkonzept. Der Vorsitzende antwortete, es sei klar, dass durch die Bautätigkeit der Parkdruck höher werde.

Es sei sinnvoll ein Parkkonzept dann aufzustellen, wenn die Gebäude weitestgehend fertiggestellt seien. Im Rahmen des Baus gebe es bei Garagen und Hofeinfahrten oft noch Verschiebungen um einen halben Meter, einen Meter oder ein paar Zentimeter, so dass man erst nach der Fertigstellung sehe, wo dann tatsächlich Markierungen aufgebracht werden könnten.

9.2 Baugebiet „Ortsmitte Happenbach – südlich der Hauptstraße“; Vergabe der Erschließungsplanung

Für den Bereich „Ortsmitte Happenbach - südlich der Hauptstraße“ liegt ein seit 7. Juni 2002 rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 7. März 2016 wurde für die noch nicht bebauten Bereiche dieses Gebietes ein Umlegungsverfahren angeordnet. Das Umlegungsverfahren wurde zwischenzeitlich mit der Bekanntmachung über die Unanfechtbarkeit und das Inkrafttreten des Umlegungsplanes am 20. Juli 2018 abgeschlossen. Es soll nun rasch die Erschließungsplanung erstellt werden, damit die Erschließung zeitnah verwirklicht werden kann.

Die Verwaltung schlägt vor, das Büro Rauschmaier Ingenieure GmbH aus Bietigheim-Bissingen mit der Erschließungsplanung zu beauftragen, da das Ingenieurbüro Rauschmaier auch die Arbeiten für das Bebauungsplanverfahren in Auftrag hatte. Das Büro Rauschmaier Ingenieure GmbH hat hierzu Honorarangebote für die Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen vorgelegt, welche sich insgesamt auf ca. 140.300,00 € brutto für die Erstellung der kompletten Erschließungsplanung inklusive Ausschreibung und Bauleitung belaufen. Die Finanzierung erfolgt über den aus dem 1. Nachtrag aus 2017 gebildeten Haushaltsrest in Höhe von 170.000,00 €.

Der Gemeinderat beschloss, die Planungsaufträge für die Erschließungsplanung im Bebauungsplangebiet „Ortsmitte Happenbach - südlich der Hauptstraße“ an das Büro Rauschmaier Ingenieure GmbH aus Bietigheim-Bissingen gemäß den Richtlinien der HOAI zu vergeben.

9.3 Eigenkontrollverordnung

a) Vorstellung der Ergebnisse im 2. Untersuchungsabschnitt

b) Baubeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20. Oktober 2015 die Arbeiten zur Kamerabefahrung des 2. Untersuchungsabschnittes der Wiederholungsprüfungen nach der Eigenkontrollverordnung vergeben. Die Arbeiten wurden nach Vergabe von der Firma Kanal-Türpe GmbH aus Bretzfeld durchgeführt und zwischenzeitlich vom Büro Rauschmaier Ingenieure GmbH aus Bietigheim-Bissingen ausgewertet. Das Büro wird in der Sitzung über die Untersuchungsergebnisse sowie die Schadensqualifizierung berichten. Die geschätzten Kosten für die vordringlichen Maßnahmen (Prioritätsstufe 1) belaufen sich auf 308.000 €.

Im Haushaltplan sind für das Jahr 2018 für die Kanalsanierung 246.000 € eingestellt. Die restlichen Mittel in Höhe von 62.000 € müssten über den Nachtrag zum Haushalt 2018 finanziert werden.

Da bei einer Gesamtausschreibung der Maßnahme mit einem günstigeren Ergebnis zu rechnen ist, wird vorgeschlagen den gesamten Sanierungsumfang der Priorität 1 zusammen in 2018 auszuschreiben.

Der Gemeinderat beschloss, von den Ausführungen Kenntnis zu nehmen. Die mit Priorität 1 angegebenen Maßnahmen sollen noch in diesem Jahr ausgeschrieben werden. Die Verwaltung wurde beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Büro Rauschmaier Ingenieure GmbH das weitere Verfahren durchzuführen.

9.4 Bebauungsplan "Innere Hofäcker I + II; 2. Änderung" mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften; Neuaufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Abwägungen
b) Satzungsbeschluss

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1, Ziffer 1 BauGB (Neuaufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung bis 20.000 m² anrechenbarer Grundfläche) durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Der Gemeinderat hatte in seiner öffentlichen Sitzung am 10. Juli 2018 den Entwurf des Bebauungsplans „Innere Hofäcker I + II; 2. Änderung“ mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10. Juli 2018 mit Begründung als Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 23. Juli 2018 bis 24. August 2018 beim Bürgermeisteramt Abstatt öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs benachrichtigt. Dem wurden die, während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen ausführlich dargestellt. Die eingegangenen Anregungen wurden überprüft. Die Gemeindeverwaltung hatte in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Rauschmaier entsprechende Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge ausgearbeitet, die dem Gremium schriftlich dargestellt wurden. Weiter wurden dem Gremium der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Innere Hofäcker I + II; 2. Änderung“ vom 18. September 2018, die Begründung vom 10. Juli 2018, das Gutachten zur Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet des Büros Kurz & Fischer, Beratende Ingenieure, Winnenden, vom 17. November 2017, die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büros Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, vom 27. September 2017 und das Ingenieurgeologische Gutachten des Instituts Dr. Haag GmbH, Kornwestheim, vom 25. Oktober 2017 vorgelegt.

Der Gemeinderat beschloss nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander, zu den eingegangenen Belangen und Wünschen wie in der ausgehändigten Ausarbeitung dargelegt, Stellung zu nehmen.

Der Gemeinderat beschloss die Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplans „Innere Hofäcker I + II; 2. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, mit den örtlichen Bauvorschriften.

Die öffentliche Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplans ist an anderer Stelle in diesen Ortsnachrichten abgedruckt.

9.5 Vergabekriterien zur Veräußerung von Wohnbauplätzen im Umlegungsgebiet „Ortsmitte Happenbach – südlich der Hauptstraße“

Nach Aufstellung Umlegungsplan zur Umlegung „Ortsmitte Happenbach – südlich der Hauptstraße“ ist mit einer Ausweisung von 15 Bauplätzen zu rechnen. In Abhängigkeit des laufenden Umlegungsverfahrens zum Baugebiet wird davon ausgegangen, dass der Gemeinde Abstatt voraussichtlich 4 Bauplätze zugeteilt werden.

Das Interesse am Erwerb eines Wohnbauplatzes für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser im Baugebiet „Ortsmitte Happenbach“ ist ungebrochen groß. Da damit zu rechnen ist, dass nicht alle Interessenten an Wohnbauplätzen im Baugebiet „Ortsmitte Happenbach“ Berücksichtigung finden können, sollte auf der Grundlage festzulegender Auswahlkriterien ein entsprechender Vergabekatalog beraten und beschlossen werden. Die Bauplatzinteressenten sollten bei einer Bewerbung folgende Grundvoraussetzungen erfüllen:

- Ein Bauplatzbewerber muss volljährig sein.
- Ein Bauplatzbewerber muss das Grundstück selbst bebauen bzw. bewohnen.
- Die genannten Voraussetzungen müssen zum Zeitpunkt des festgelegten Bewerbungstichtages erfüllt sein.
- Es kann nur ein Bauplatzwunsch eingereicht werden.

Die Bauplatzvergabe soll durch Beschluss des Gemeinderates erfolgen. Der Gemeinderat behält sich ausdrücklich vor, im Einzelfall Abweichungen von den Vergabekriterien zuzulassen, wenn dies aus sozialen und wirtschaftlichen Gründen oder im gemeindlichen Interesse gerechtfertigt ist.

Vergabekriterien:

Als Kriterienkatalog für die Vergabe von gemeindlichen Wohnbauplätzen können nachfolgende Punkte dienen:

1. Wohnsitz in Abstatt

- Zum Zeitpunkt 01.01.2018 in der Gemeinde Abstatt wohnhaft.
- Früherer Wohnsitz in der Gemeinde Abstatt (innerhalb der letzten 10 Jahre / zurückgerechnet ab 01.01.2018).
- Familiärer Bezug nach Abstatt (Eltern, Großeltern wohnen mindestens 10 Jahre in Abstatt).

2. Arbeitnehmer /-in, Arbeitgeber /-in in Abstatt

- Aktuell Arbeitnehmer /-in in Abstatt (Zeit mit Hauptbeschäftigung in Abstatt mindestens 2 Jahre)
- Arbeitgeber /-in in Abstatt

3. Kinder

Es werden unverheiratete, schulpflichtige oder sich in Ausbildung befindende Kinder / Adoptivkinder im gemeinsamen Haushalt der Antragssteller / des Antragsstellers berücksichtigt, für das dem Antragsteller oder dem Ehegatten Kindergeld zusteht

- Anzahl Kinder bis zum vollendeten 18. Lebensjahr.
- Anzahl Kinder ab dem 19. Lebensjahr oder solange Kindergeldanspruch besteht (ein Nachweis ist vorzulegen).

4. Wohnverhältnisse

Kein Wohneigentum in Abstatt vorhanden.

5. Ehrenamtliches Engagement

Ehrenamtliche Tätigkeit (Funktionsträger) in Vereinen und Kirchengemeinden, Aktiver bei einer Feuerwehr, soziales Engagement, Trainer / Übungsleitertätigkeiten (der Wirkungskreis für das Ehrenamt ist auf das Gemeindegebiet Abstatt bezogen).

Neben den Vergabekriterien sollten noch folgende Vertragsbestimmungen festgelegt werden:

- Der Bauplatz ist innerhalb von drei Jahren nach Kaufvertragsabschluss mit einem bezugsfertigen Wohnhaus gemäß den Festsetzungen des Bauungsplanes zu bebauen.
- Der Bauplatz darf weder ganz noch teilweise weiterveräußert werden, ohne dass auf diesem ein bezugsfertiges Wohngebäude errichtet worden ist.
- Bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtung steht der Gemeinde Abstatt ein Wiederkaufsrecht zum ursprünglichen Kaufpreis zu. Eine Verzinsung erfolgt nicht. Zur Sicherung des Wiederkaufsrechtes ist die Gemeinde Abstatt jederzeit berechtigt, die Eintragung einer Rückerwerbsvormerkung im Grundbuch zu beantragen.
- Der Erwerber (oder dessen Kinder) sind verpflichtet, das zu errichtende Gebäude nach Bezugsfertigstellung als Hauptwohnsitz für die Mindestdauer von zwei Jahren selbst zu beziehen (Selbstbezugsverpflichtung).
- Die Vergaberichtlinien / Vergabekriterien begründen keinen Rechtsanspruch auf eine Bauplatzzuteilung oder den Erwerb eines bestimmten Bauplatzes.

Aufgrund einer Diskussion im Gremium wurde bei den Vergabekriterien Ziffer 2 herausgenommen „Arbeitgeber /-in in Abstatt.Im Übrigen beschloss das Gremium die Kriterien zur Vergabe von Wohnbauplätzen im Baugebiet „Ortsmitte Happenbach“ wie vorgestellt.

Nach Versand eines Fragebogens und Auswertung in der Verwaltung wird der Gemeinderat über die Vergabe der Bauplätze entscheiden.

9.6 Bürgerversammlung/Neujahrsempfang 2019

Nach der Gemeindeordnung soll zur Erörterung wichtiger Gemeindeangelegenheiten mit den Einwohnern vom Gemeinderat in der Regel einmal im Jahr eine Bürgerversammlung anberaumt werden. Dies kann auch für Teilorte erfolgen. Rechtsgrundlage ist hierfür § 20 a der Gemeindeordnung, der dem Gemeinderat vorgelegt wurde. Die in der Gemeinde Abstatt eingeführte Veranstaltung des Neujahrsempfangs findet bisher im jährlichen Wechsel statt und zwar ein Jahr unter Einbeziehung der öffentlichen Einrichtungen und Vereine, im darauf folgenden Jahr mit einer Veranstaltung als reine Infoveranstaltung. Für das Jahr 2019 schlägt die Verwaltung vor, den Neujahrsempfang unter Einbeziehung der öffentlichen Einrichtungen und Vereine durchzuführen. Aus der Sicht des Vorsitzenden und unter Beachtung der Stichworte „wichtige Gemeindeangelegenheiten“ könnten folgende Themen angesprochen werden:

1. Finanzen
2. Rückblick 2018
3. Maßnahmen 2019
4. Künftige Entwicklung

Als Termin für den Neujahrsempfang 2019 schlägt die Verwaltung Sonntag, 13. Januar 2019, von 13:30 Uhr bis 17:00 Uhr im Vereinszentrum, Goldschmiedstraße, vor.

Der Gemeinderat beschloss, als Termin für den Neujahrsempfang 2019 Sonntag, 13. Januar 2019, von 13.30 Uhr bis 17.00 Uhr im Vereinszentrum in der Goldschmiedstraße festzusetzen.

9.7 Nachtrags-Baugesuch für das Ersetzen der bestehenden Garage durch eine neue Garage und das Errichten einer Stützmauer auf dem Flurstück 152/1, Goldschmiedstraße 19/1, 74232 Abstatt

Der Gemeinderat beschloss, das Einvernehmen für das Ersetzen der bestehenden Garage. Für die Stützmauer in einer Höhe von 2,70 Meter zuzüglich Geländer mit einem Meter auf der Grenze wurde das Einvernehmen nicht erteilt.

9.8 Baugesuch für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Wohneinheiten, einer Tiefgarage im UG und 4 PKW-Stellplätzen auf dem Flurstück 8024, Gottlieb-Härle-Straße 18, 74232 Abstatt-Happenbach

Das Einvernehmen hierfür wurde nicht erteilt.

9.9 Entscheidung über ein verfahrensfreies Vorhaben im Geltungsbereich des § 34 BauGB für die Errichtung einer Fertiggarage aus Betonfertigteilen auf dem Flurstück 148/5, Rathausstraße 19, 74232 Abstatt

Der Gemeinderat erteilte das Einvernehmen hierzu.

9.10 Baugesuch für die Nutzungsänderung von Gewerberäumen in Wohnräume mit Dachgauben auf dem Flurstück 494, Holderstraße 15, 74232 Abstatt

Das Einvernehmen zu dieser Nutzungsänderung wurde erteilt.

9.11 Baugesuch für den Neubau von 43 Doppelhaushälften und Reihenhäusern mit Tiefgarage auf den Flurstücken 353/1, 353/2, 355 und 355/1, Heinrieter Straße, Heilbronner Straße, Gartenstraße und Hofackerstraße, 74232 Abstatt

Das Einvernehmen zu diesem Baugesuch wurde erteilt.

9.12 Bekanntgaben

1) Protokoll der nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 31. Juli 2018

Aus dem Protokoll dieser nicht öffentlichen Sitzung ist folgendes bekannt zu geben:

a) Grundstücksgeschäfte

Das Gremium beauftragte die Verwaltung, Verhandlungen bezüglich des Erwerbs mehrerer Grundstücke, teilweise auf der Gemarkung benachbarter Gemeinden, für Ausgleichsmaßnahmen zu führen. Weiter wurde die Verwaltung beauftragt, die Teilfläche eines Grundstücks an der Ortsdurchfahrt an den angrenzenden Eigentümer zu verkaufen.

b) Bolzplatz bei der Wildeckhalle

Es waren Beschwerden bezüglich der Lärmbelästigung durch Erwachsene, die dort Fußballspielen, eingegangen. Der Gemeinderat beauftragte die Verwaltung, von den Beschwerdeführern Lärmprotokolle anzufordern, um nach deren Auswertung ggf. Maßnahmen treffen zu können.

2) Baugesuche, zu denen keine Entscheidung notwendig war:

a) Baugesuch Rieslingstraße 5, 74232 Abstatt

Die Bauherrin beabsichtigt eine Nutzungsänderung von Wohnräumen zu freiberuflich genutzten Räumen im Gebäude Rieslingstraße 5, Flurstück 1690/16, 74232 Abstatt. Das Bauvorhaben befindet sich im Bebauungsplangebiet „Landgraben Süd; 2. und 3. Abschnitt“. Der Gemeinderat nahm zustimmend Kenntnis.

b) Baugesuch Rauheckstraße 19, 74232 Abstatt

Die Bauherrin beabsichtigt eine Nutzungsänderung in der KFZ-Werkstatt nach Altfahrzeugverordnung von 4 zu 24 Altfahrzeugen pro Woche im Gebäude Rauheckstraße 19, Flurstück 908/2, 74232 Abstatt. Das Bauvorhaben befindet sich im Bebauungsplangebiet „Rauheck-Deboldsacker, 1. Erweiterung“. Der Gemeinderat nahm zustimmend Kenntnis.

c) Baugesuch Akazienstraße 48, 74232 Abstatt

Die Bauherren beabsichtigen die Errichtung eines PKW-Stellplatzes außerhalb der Baugrenze auf dem Flurstück 4736, Akazienstraße 48, 74232 Abstatt. Das Bauvorhaben befindet sich im Bebauungsplangebiet „Hinter dem Dorf, 2. Änderung“. Die Zulassung wird in alleiniger Zuständigkeit durch das Landratsamt geprüft. Der Gemeinderat nahm zustimmend Kenntnis.

3) Terminplan 2019

Der Terminplan für die Gemeinderatssitzungen 2019 sowie weitere wichtige kommunale Termine wurden dem Gremium ausgehändigt.

9.13 Anfragen

Es wurden keine Anfragen gestellt.

9.14 Verschiedenes

Rechtsverordnung über die Festsetzung der Sperrzeit

Der Vorsitzende informierte, dass bei der Verwaltung der Antrag einer Gaststätte auf eine Sperrzeitverordnung für den Bereich der Gemeinde Abstatt vorliegt. Bei der Verwaltung würden allerdings auch bezüglich mehrerer Gaststätten Beschwerden über Lärmbelästigungen durch Außenbewirtung vorliegen. Das Gremium signalisierte, dass am Erlass einer allgemeinen Sperrzeitverordnung für die Gemeinde Abstatt kein Interesse besteht.