



Ortsverwaltung Neusatz

12/2019 ö

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates von Neusatz
am Dienstag, 17. Dezember 2019
im Vereinsraum der Schlossberghalle Neusatz
Sitzungsdauer: 19:00 – 20:30 Uhr

Anwesend sind:

- | | | |
|----|------------------|---|
| 1. | Vorsitzender | Juchem, Hans-Wilhelm, Ortsvorsteher |
| 2. | Ortschaftsräte: | Altmeyer, Ruth Fallert, Franz Kist, Manfred Krampfert, Helmut Krug, Stefan Merz Dominik Oberle Hubert Westermann, Simon Zahn, Alexander Zink, Matthias |
| | Stadtrat: | Löschner, Ludwig |
| | Entschuldigt: | 0 |
| 3. | Protokollführer: | Häringer, Petra |
| 4. | Zuhörer: | 54 |
| 5. | Presse | 2 |

Tagesordnung

1. Bauantrag auf Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses und vier Reihenhäuser, Bühl-Neusatz, Flst.Nr. 322, Drei-Tore-Str., Bauherr Kasper u. Neiningen GmbH, Baden-Baden
2. Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Bühl-Neusatz, Flst.Nr. 1792, Omerskopfstr.. Bauherr Ehel. Ralf und Dagmar Zahn
3. Standort des Defibrillators
4. Bebauungsplanentwurf Seniorenzentrum Neusatzack
5. Berichte und Anfragen

Ortsvorsteher Hans-Wilhelm Juchem begrüßt die Anwesenden Zuhörer und die Pressen

Es wird beraten und beschlossen:

1. Bauantrag auf Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses und vier Reihenhäuser, Bühl-Neusatz, Flst.Nr. 322, Drei-Tore-Str., Bauherr Kasper u. Neiningen GmbH, Baden-Baden

Ortsvorsteher Hans-Wilhelm Juchem stellt das Bauvorhaben vor und übergibt das Wort an die Ortschaftsräte

1.1 Ortschaftsrat Franz Fallert erläutert, dass größere Bauflächen im Ortskern rar seien. Franz Fallert sieht es als begrüßenswert an, dass die Investoren bei der Planung der Gebäude auf die Vorschläge des Ortschaftsrates und der Anwohner eingegangen seien. Franz Fallert informiert, dass er von den Investoren bereits gebaute Häuser in der Holzbauweise angesehen habe. Dabei konnte er feststellen, dass die Holzbauweise sehr gut nach Neusatz passt. Franz Fallert steht dem Bauvorhaben positiv gegenüber.

Ortsvorsteher Hans-Wilhelm Juchem teilt mit, dass es sich hierbei um eine Bebauung nach § 34 handle. In der Stellungnahme von Seiten des Baurechtsamtes bestehen keine Bedenken, da auf dem Grundstück mehr Stellplätze ausgewiesen wurden als gefordert.

1.2 Ortschaftsrat Helmut Krampfert steht der innerörtlichen Bebauung positiv gegenüber. Helmut Krampfert kann die Probleme der angrenzenden Grundstückseigentümer verstehen, da mit den Neubauten die vorhandene Fernsicht doch eingeschränkt sei. Helmut Krampfert sieht es als positiv an, dass die Investoren die genannten Kompromisse eingehalten haben und steht dem Bauvorhaben positiv gegenüber.

1.3 Ortschaftsrat Hubert Oberle hätte auf dem Grundstück lieber Einfamilien- und Doppelhäuser gesehen. Hubert Oberle teilt ebenfalls mit, dass er für das Baugrundstück einen Baubauungsplan gefordert habe, jedoch keine Unterstützung erhielt.

1.4 Stadtrat Ludwig Löschner erkundigt sich ob die Natursteinmauer abgerissen werde.

Beschluss:

| | |
|---|------------|
| 9 | Ja |
| 1 | Enthaltung |

2. Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Bühl-Neusatz, Flst.Nr. 1792, Omerskopfstr.. Bauherr Ehel. Ralf und Dagmar Zahn

Ortschaftsrat Alexander Zahn verlässt aufgrund Befangenheit der Ratstisch

Ortsvorsteher Hans-Wilhelm Juchem stellt das Bauvorhaben vor.

Der im Besucherbereich anwesende Bauherr bittet um das Wort und teilt mit, dass bereits bezüglich der Dachform dem Baurechtsamt neue Pläne vorliegen würden

Das Bauvorhaben wurde von der Tagesordnung abgesetzt.

3. Standort des Defibrillators

Ortsvorsteher Hans-Wilhelm Juchem informiert den Ortschaftsrat, dass der beauftragte Defibrillator geliefert wurde. Hans-Wilhelm Juchem bittet um Vorschläge für den Standort des Defibrillators, die favorisierte Stelle wäre seines Erachtens der Eingangsbereich des Rathauses.

3.1 Ortschaftsrat Simon Westermann findet das Rathaus als eindeutig die beste Lage. Eine optimale Ausschilderung ist seiner Meinung nach sehr wichtig.

3.2 Ortschaftsrat Helmut Krampfert findet die Schlossberghalle als besseren Standort, da diese doch sehr stark frequentiert werde. Die Anschaffung eines zweiten Defibrillators für die Schlossberghalle wäre seines Erachtens anzudenken.

3.3 Ortschaftsrat Hubert Oberle findet jeden Standort gut, der Defibrillator muss seiner Meinung nach gut erreichbar und einsehbar sein.

3.4 Ortschaftsrat Franz Faller setzt seine Priorität auf das Rathaus da dieser Standort zentral und schnell zugänglich ist.

Beschlussvorschlag

Zur Abstimmung werden die Standorte Rathaus, Schwarzwaldstr. 47 oder Schlossberghalle, Otto-Stemmler-Str. 8 vorgeschlagen.

Beschluss

9 Stimmen für Rathaus, Schwarzwaldstr. 47

1 Stimme für Schlossberghalle, Otto-Stemmler-Str. 8

4. Bebauungsplanentwurf Seniorenzentrum Neusatzeck

Ortsvorsteher Hans-Wilhelm Juchem stellt in einer Kurzfassung nochmals den Sachverhalt des Bebauungsplanentwurfes vor. Hans-Wilhelm Juchem teilt mit, dass es bezüglich der geänderten Pläne keine öffentliche Veranstaltung geben werde.

- 4.1 Ortschaftsrat Franz Fallert erwähnt nochmals seine bisher vorgebrachten Bedenken und sieht in den geänderten Pläne keine Verbesserung.
Franz Fallert stellt den Antrag auf Veränderungssperre und teilt mit, dass er dem Vorhaben nicht zustimmen kann.
- 4.2 Ortschaftsrat Hubert Oberle teilt ebenfalls mit, dass auch er dem Vorhaben nicht zustimmen werde. Hubert Oberle betont nochmals, dass er 2018 dem ersten Planentwurf zugestimmt hatte, da diese Planung keine so riesige Planung bis in den Kurvenbereich der Schwarzwaldstraße auswies.
- 4.3 Ortschaftsrat Helmut Krampfert hat gegenüber dem Bauvorhaben erhebliche Bedenken, da die Lage und Infrastruktur für ein solches Projekt nicht optimal sei. Helmut Krampfert teilt mit, dass er ebenfalls dem Vorhaben nicht zustimmen kann.
- 4.4 Ortschaftsrat Simon Westermann erläutert, dass er aufgrund seiner erst kurzen Tätigkeit im Ortschaftsrat sich seine Meinung gegenüber dem Vorhaben vor und während seine Ortschaftsrat Tätigkeit gebildet habe. Grundsätzlich kann Simon Westermann dem Vorhaben nicht zustimmen, sieht aber auch von Seiten der Investoren Änderungspotential, die von Oberbürgermeister zu klären wären. Simon Westermann sieht es als schwer an, wenn in ein bis zwei Jahren das Josef-Bäder-Haus zum Verkauf steht, eine gemeinsame Lösung zu finden.
- 4.5 Ortschaftsrat Manfred Kist stellt nochmals eindeutig klar, dass er nach wie vor, wie bereits in der Ortschaftsratsitzung am 12. März mitgeteilt, die Offenlage des Bebauungsplanes befürwortet.
- 4.6 Ortschaftsrat Dominik Merz vertritt zu 100 % die Meinung seiner Vorredner Franz Fallert und Hubert Oberle.
- 4.7 Ortschaftsrat Stefan Krug spricht sich gegen das Projekt aus, da es zu groß ist und nicht in die Landschaft passt.
- 4.8 Stadtrat Ludwig Löschner bekräftigt, dass gegen eine Offenlage des Bebauungsplan alle Argument vorgetragen wurden.
- 4.9 Ortschaftsrat Franz Fallert informiert, dass ein dem Baurechtsamt eine Teilabrissgenehmigung für das Pförtnerhaus vorliegen werde und beantragt ein Veränderungssperre.

Über die nachfolgenden erweiterten Beschlussanträge wurde abgestimmt:

Antrag von Ortschaftsrat Simon Westermann auf weitere Verhandlungen und Planänderungen im Sinne des Ortschaftsrates zu dem Bauvorhaben

Beschluss:

2 Ja-Stimmen

8 Nein-Stimmen

Der Antrag wurde abgelehnt

Antrag von Ortschaftsrat Franz Fallert auf sofortige Veränderungssperre

Beschluss:

acht Ja-Stimmen

zwei Nein-Stimmen

Beschlussvorlage der Ortsverwaltung zur Vorlage des Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Neusatzeck“

a) Der Ortschaftsrat Neusatz nimmt die Stellungnahmen der Verwaltung zu den vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange zur Kenntnis.

b) Der Ortschaftsrat akzeptiert, dass der Mittelteil des Mutterhauses auf Grund des Artenschutzgutachtens vom Sommer 2019 nicht abgerissen werden kann.

c) Der Ortschaftsrat Neusatz lehnt jedoch die Errichtung des sogenannten Z-Baues für das Pflegeheim und die Errichtung des Gebäudekomplexes mit drei Gebäudeeinheiten für betreutes Wohnen in Zusammenhang mit dem Mutterhaus grundsätzlich ab.

d) Der Ortschaftsrat schlägt dem Gemeinderat deshalb vor, diesen Bebauungsplanentwurf nicht zu billigen und seiner Offenlage nicht zuzustimmen.

e) Der Ortschaftsrat empfiehlt dem Gemeinderat eine Veränderungssperre mit sofortiger Wirkung zu erlassen, da bereits Abbrucharträge des Investors vorliegen.

f) Der Ortschaftsrat gibt zur Begründung folgende Stellungnahme ab:

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf ist auf Grund der Tatsache, dass das Mutterhaus nicht abgerissen werden darf, nicht mit dem ersten Bebauungsplanentwurf vom 21. März 2018, vergleichbar.

Die geplanten Baukörper sind in ihrem Ausmaß (Summe der Gebäudelängen >160 m und den geplanten Geschoßhöhen der Neubauten) zu massiv für das in diesem Teil ländlich geprägtem Neusatzter Tal. Des Weiteren stehen auf Grund der Grundstückstiefe die Gebäudeeinheiten mit Penthäusern zu dicht an der Straße.

Den Mitgliedern des Ortschaftsrats ist bewusst, dass ein Seniorenzentrum in kleinerer Dimension sehr wahrscheinlich nicht wirtschaftlich zu errichten und zu betreiben ist. Daher macht es aus Sicht des OR wenig Sinn, einen Bebauungsplan mit derartigem Ausmaß weiter zu verfolgen. Ggf. ist jedoch in Zusammenhang mit einer künftigen Nutzung des Areals rund um das „Josef-Bäder-Haus“ eine sinnvolle Einbindung dieses Sondergebiets in ein Gesamtkonzept möglich.

Beschluss.

8 Ja-Stimmen
2 Nein-Stimmen

5. Berichte und Anfragen

5.1 Berichte:

Ortsvorsteher Hans-Wilhelm Juchen berichtet über:

5.1.1. die Baugenehmigung für den Neubau von fünf Einfamilienwohnhäuser mit Garagen und Stellplätzen, Flst.Nr. 322, Drei-Tore-Str.

5.2 Anfragen

Anfragen wurden von Seiten der Ortschaftsräte keine gestellt.

Ortsvorsteher

Ortschaftsräte

Hans-Wilhelm Juchem

Protokollführerin

Petra Häringer