



Ortsverwaltung Neusatz

03/2020 ö

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates von Neusatz
am Dienstag, 10.03. 2020
im Vereinsraum der Schlossberghalle Neusatz
Sitzungsdauer: 19:30 –20.45 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 |
| | Entschuldigt: | |
| 3. | Protokollführer: | Merz, Dominik |
| 4. | Zuhörer: | 0 |
| 5. | Presse | 1 |

Tagesordnung

1. Bürgerfragestunde
2. Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse vom 11. Feb. 2020
3. Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport im vereinfachten Verfahren, Flst.Nr. 4751
4. Nutzung Schulhof
5. Antrag auf Ausstellung eines Bebauungsplanes für Wohnbebauung im Bereich Neusatzeck
6. Berichte und Anfragen

Es wird beraten und beschlossen:

Tagesordnung 1 Bürgerfragestunde

Es waren keine Bürger anwesend

Tagesordnung 2 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse vom 11. Feb. 2020

Keine Bekanntgabe aufgrund fehlender Bürger

Tagesordnung 3 Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport im vereinfachten Verfahren, Flst.Nr. 4751

Ortsvorsteher Hans Juchem stellt den Bauantrag vor und bekundet, dass es baurechtlich keine Bedenken gibt. Er gibt das Wort in die Runde.

Manfred Kist: keine Einwände, aber 1,8 Meter hohe Mauer zum Nachbargrundstück könnte evtl. Probleme mit dem Nachbar verursachen

Franz Fallert: Keine Einwände, Bebauung lobenswert

Hubert Oberle: Keine einfache Bebauung auf diesem Grundstück möglich, die Stützmauer ist nötig in dem Geländeverlauf. Es wird ein kleines Haus ohne Keller. Es wäre wünschenswert gewesen, die andere Doppelhaushälfte gleichzeitig zu bauen, da es nun für die andere Hälfte schwierig wird, einen Keller zu bauen.

Helmut Krampfert: schließt sich den Worten der Vorredner an. Es ist eine Baulücke und signalisiert Zustimmung

Beschluss

Zustimmung 10, Ablehnung 0, Enthaltung 0

Tagesordnung 4 Nutzung Schulhof

Ortsvorsteher Hans Juchem erklärt den Sachverhalt zum Thema Nutzung Schulhof, aufgetretene Probleme mit parkenden Autos und spielenden Kindern, sowie die zeitweise Nichtbeachtung des Halteverbots vor dem Wasserschloss. Er gibt das Wort in die Runde.

Hubert Oberle: Er spricht sich dafür aus, dass grundsätzlich der Schulhof kein Parkplatz ist, es gibt genügend Plätze auf dem Parkdeck und hinter der Schlossberghalle, die den Bürgern zur Verfügung stehen. Einzige Ausnahme wäre evtl. die Schulhofnutzung bei Großveranstaltungen.

Helmut Krampfert: sieht das Thema als schwieriges Thema an, da der Schulhof zum Teil auch als Brandschutzzone ausgeschildert sei.

Matthias Zink: Schulhof wird abends viel von Vereinen genutzt, die Abend Sitzungen oder ähnliches im Vereinshaus haben. Problem sieht er in der Brandschutzzone.

Alexander Zahn: Aufklärung, Brandschutzzone befindet sich nur im gekennzeichneten Bereich vor dem Wasserschloss. Er spricht sich für eine Variante wie in Weitenung aus, an Wochenenden wird der Schulhof mittels Poller an der Zufahrt gesperrt (sowie tagsüber während Schulbetrieb) und abends unter der Woche soll das Parken auf dem Schulhof erlaubt sein.

Stefan Krug: dauerhafte Schließung des Schulhofes mit einem Poller

Franz Fallert: Schulhof soll nicht dauerhaft geschlossen werden, es stehen in Neusatz nicht genügend Parkplätze zur Verfügung, er sieht die Variante -ab 19 Uhr Parken erlaubt- für sinnvoll. Brandschutzzone soll deutlicher am Boden gekennzeichnet werden.

Dominik Merz: In seinen Augen spricht nichts gegen eine Nutzung als Parkplatz unter der Woche ab 19 Uhr und ebenfalls an Wochenenden. Jedes Auto, das von der Straße wekommt, und den Verkehr und Fußgänger nicht behindert, ist ein gutes Auto. Sieht keine Konflikte mit Spielplatz nach 19 Uhr, gegenseitige Rücksichtnahme sollte erfolgen.

Helmut Krampfert: Prüfung Aufbau eines Schildes: Schulbetrieb/ Fläche bedingt nutzbar/Privatgelände- Schulgelände

Ruth Altmeyer: Problem in Verkehrskonzept aufnehmen, Beleuchtung Halle vorantreiben, Parkplatz hinter der Halle matschig, somit weichen viele Besucher auf den Schulhof aus. Öffentliche Parkplätze werden häufig durch Dauerparker belegt und stehen somit nicht der Bevölkerung zur Verfügung.

Manfred Kist: spricht sich für ein Parkverbot von 7-19 Uhr aus, und dann kann der Platz für Parken genutzt werden

Beschlussvorschlag

Vorschlag OV ist ein komplettes Parkverbot von täglich 07:00 Uhr bis 19:00 Uhr, so dass der Platz gegebenenfalls auch für Vereine zum Parken während den Versammlungen im Vereinshaus genutzt werden könnte. Die Brandschutzzone soll wieder deutlich auf dem Boden gekennzeichnet werden.

Beschluss

Zustimmung 9, Ablehnung 0, Enthaltung 1 (Krug)

Tagesordnung 5 Antrag auf Ausstellung eines Bebauungsplanes für Wohnbebauung im Bereich Neusatz

Ortsvorsteher Hans-Wilhelm Juchem erläutert kurz den Tagesordnungspunkt und gibt das Wort in die Runde:

Hubert Oberle: Bisher wurde uns kein vernünftiges bauliches Konzept vorgelegt.

Investor unbekannt, Betreiber unbekannt und dass Neusatz der richtige Platz für ein Pflegeheim und für betreutes Wohnen ist stellen viele Gemeinderäte in Frage.

Wenn ich in der Neusatz Bevölkerung frage, vor allem junge Leute, dann ist der Wunsch nach Wohnbaufläche groß.

Auf der vorhandenen Fläche, die nicht im Landschaftsschutzgebiet liegt, lassen sich ca. 20 Bauplätze für Ein- Zweifamilien- und Doppelhäuser realisieren. Nimmt man die private Fläche Richtung Bebauung Fischerhöfe noch hinzu, dann kämen 2 weitere Baugrundstücke ähnlicher Größe hinzu. Grundstücksgrößen zwischen 450 bis 700 m² sind angemessen.

Die Gebäude könnten oberhalb der Straße bzw. oberhalb der Stichstraße zweigeschossig incl. Untergeschosses und mit entsprechendem Kniestock und ausbaubarem Dachgeschoss. Unterhalb der Stichstraße 1 Vollgeschoss mit ausbaubarem Untergeschoss und ausbaubarem Dachgeschoss mit entsprechendem Kniestock. Satteldach mit 30 bis 45 Grad, Frischrichtung offen, jedoch west-ost Richtung empfehlenswert. Abstand der Gebäude zur Straße (Hinterkante Gehweg) mind. 5 Meter, im Kurvenbereich eine kleine Grünfläche und dort ein 1,5 Meter breiter Gehweg von der Bushaltestelle bis oberhalb der Bebauung, damit ein gesicherter Übergang über die Ampelanlage bis zur Bushaltestelle möglich ist. Details wie Höhenangaben sind im Bebauungsplan noch auszuarbeiten.

Dieses Konzept würde sich hervorragend in die Landschaft einfügen und den Charakter des Denkmalgeschützten Josef-Bäder-Hauses in keinster Weise stören. Die versiegelte Fläche wäre unwesentlich größer als heute und auf jedem Fall kleiner als die bisherige abgelehnte Planung. Regenwasser könnte über Zisternen gepuffert werden. Die Hofflächen könnten mit wasserdurchlässigem Pflaster versehen werden.

An Ausgleichsflächen könnte bergseitig eine Streuobstwiese angelegt bzw. der vorhandene Bestand ergänzt werden mit entsprechender Verpflichtung. Auch wegen der Fledermäuse wird man eine Lösung finden, wenn die Verwaltung nur will. Der Wunsch nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser ist groß. In Bühl stehen ca. 400 Interessenten auf der Warteliste. Wenn nur 6 % es sich leisten können und nach Neusatz wollten wäre alle Grundstücke schon untergebracht. Dann müssten junge Leute aus Neusatz nicht nach Lauf, Ottersweier, Bühlertal oder sonst wo hinziehen und könnten in Neusatz bleiben.

Was vor Jahren mit dem Nato-Krankenhaus oder beim Bühler Kloster mit der Hedwigschule funktionierte, muss genauso in Neusatz möglich sein. Dort hat man auch riesige Gebäude abgerissen und Wohnhäuser errichtet. Wenn man die Bevölkerung fragt, alles gelungene Projekte. Warum nicht auch in Neusatz.

Ich hoffe, dass der Gemeinderat unserem Vorschlag folgt und wir in Neusatz damit ein Stück weiterkommen.

Die CDU-Fraktion stimmt diesem Vorschlag zu.

Franz Fallert: Keine große Ergänzung, Hubert Oberle spricht ihm aus der Seele. Durch den Beschluss ist nichts verloren, wir verschaffen uns lediglich Zeit, die gebraucht wird, um dieses Areal sinnvoll zu entwickeln. Das angestrebte Projekt Seniorenzentrum ist zu groß, Wohnbebauung passt besser und wird eindeutig gebraucht um junge Leute in Neusatz zu halten. Die bestehenden Bauplätze in Neusatz sind in privater Hand und werden nicht verkauft. Anregung, der Beschlussvorschlag sollte um eine Änderungsperre ergänzt werden.

Helmut Krampfert: Aufgrund einer Veränderungsperre hätten wir 4 Jahre Zeit, etwas zu entwickeln

Manfred Kist: mit der Alternative Wohnbebauung kann er leben

Stefan Krug: Wir haben Zeit, das Gebäude ist noch geschlossen, d.h. noch nichts abgerissen. Die Zeit arbeitet für uns

Hubert Oberle: vor 2 Jahren lag der Kaufpreis bei 2,5 Millionen Euro, damals wäre eine Wohnbebauung nicht möglich gewesen, heute sieht das anders aus, die Grundstückserlöse würden die Kosten decken. Bei dem Abriss des ehemaligen Nato Krankenhauses in Rittersbach und bei der Hedwig Schule hat die Umnutzung in Wohnbebauung vorbildlich funktioniert und es wurden schöne Baugebiete erschlossen, warum soll das in Neusatz nicht funktionieren?

Hans Juchem: Frage wer soll/wird vorfinanzieren?

Hubert Oberle: es wird sich ein Investor finden, bzw. es gibt 1 Interessent, der dieses Areal zusammen mit dem bald angebotenen Areal Josef-Bäder entwickeln würde. Ab Ende März soll nach Auskunft von Herrn Olbrück (Prosecura), das gesamte Areal zum Kauf angeboten werden. Die Kaufoption für den jetzigen Projektentwickler Matthias wurde aufgrund eines Gespräches von Oberbürgermeister und Kloster auf 30.06.2020 verlängert.

Helmut Krampfert: man hatte schon bei der Bürgerversammlung auf das Thema Wohnbebauung hingewiesen, aber wurde vom Oberbürgermeister abgelehnt. Der Bedarf für Wohnbebauung sei da.

Hans Juchem: stellt fest, die Fläche sei im Flächennutzungsplan als Sondergebiet ausgewiesen, ist da eine Bebauung möglich? Des Weiteren sollen zwei private Grundstücke mit in den Antrag genommen werden, Flurstück 1833 und 1834

Franz Fallert: Thema Flächennutzungsplan stellt keine Hürde, eine Fortschreibung ist in Bühl Gang und Gebe, z.B. Balzhofen, Nato KKH, Hedwig Schule. Somit ist es kein Hinderungsgrund

Beschlussvorschlag:

Der Ortschaftsrat Neusatz empfiehlt dem Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans "Klosterareal Süd" für Wohnbebauung für die Flurstück Nummern 1827/2, 1832, 1833 und 1834. Des Weiteren wird eine sofortige Veränderungssperre beantragt.

Beschluss:

Zustimmung 10, Ablehnung 0, Enthaltung 0

Tagesordnung 6: Berichte und Anfragen

Berichte:

- Baukran Uhl Gelände wird bis Ende März gestellt, zeitgleich sollen die Arbeiten im Schosswinkel beginnen
- Gasnetz Neusatz wird 2020 ans öffentliche Netz angeschlossen, Gastank Uhlgelände entfällt
- Kirchenbeleuchtung wurde wie bei anderen Kirchen in Bühl geregelt und eingestellt
- Stadtwerke suchen Platz für Glasfaserverteiler (3x3 m) südlich des Muhrbachs- bitte Gedanken machen
- Baufreigabe Dauenhauer für fünf Einfamilienhäuser
- Baugenehmigung Obere Windeckstraße 31
- Baugenehmigung Alter Burgweg 3 a
- Abbruchgenehmigung Kloster zur Kenntnisnahme
- Antrag Bodenfugenausbesserung Halle Neusatz (400€)
- Verlängerung Baugenehmigung von 2010 bis 06.04.2023 für Neubau Sonderkulturbetriebes mit Wohnhaus und Hofladen im Wolfhagweg

Anfragen:

Helmut Krampfert: Krankheitsvertretung Petra Häringer- es wurde seitens der Stadt zugesagt, dass bei Krankheit eine Vertretung auf jeden Fall zu gewährleisten sei

Simon Westermann: Umbaumaßnahme von Herrn Schindler in Waldmatt- warum sind die bereits in Bühl verfügbaren Pläne nicht nach Neusatz zur Abstimmung weitergereicht worden? Unnötige Verzögerung des Bauvorhabens

Brücke Ingersbachtal? Ortsvorsteher Hans-Wilhelm Juchem erklärt, Angebote sind da, Dominik Weiler, Tiefbau, ist dran

Ruth Altmeyer: Tannen bei Baustellenampel müssen gekürzt werden; Thema Bäume Spielplatz Waldmatt- wurden wie versprochen eingekürzt? Ortsvorsteher Hans-Wilhelm Juchem teilt mit, dass Wolfgang Schuchter, Abteilungsleiter –Tiefbau-Bauhof und Grünflächen- angesprochen wurde, aber noch keine weitere Infos erhalten habe.

Franz Fallert: Ampel Uhl Gelände: Möglichkeit zum Abbauen bis der Kran gestellt wird in 2 Wochen?

Ortsvorsteher Hans-Wilhelm Juchem teilt mit, dass ein Gespräch mit Dauenhauer geführt wurde, dieser jedoch keine Interesse zeigte.

Schlechter allgemeiner Straßenzustand: Schlaglöcher kontrollieren und beseitigen

Stefan Krug: Thema Müllwagen Wendeplatz Stiti- Ortsvorsteher Hans-Wilhelm Juchem teilt mit dass das Problem in Bearbeitung ist.

Alexander Zahn: Wo soll die in der Presse angekündigte Straßen Sanierung in Neusatz stattfinden?

Ortsvorsteher Hans-Wilhelm Juchem fragt nochmal nach, hat bisher keine Antwort bekommen

Der Ortsvorsteher

Der Ortschaftsrat

Hans-Wilhelm Juchem

Der Protokollführer

Dominik Merz