

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Protokoll Gemeinderat vom 28.04.2020 | |
| AZ: 022.31 | öffentlich |
| Abwesend: GR Klein | |

§ 2

Gutachterausschuss bei der Gemeinde Ehningen Neubestellung zum 01. April 2020 Verabschiedung von Mitgliedern

Frau Gemeinderätin Sariboga ist bei diesem Tagesordnungspunkt noch nicht anwesend. Sie kommt etwas verspätet.

Bezug: Vorlage Nr. 26/2020

Sachverhalt und Aussprache:

Es wird auf die Gemeinderatsvorlage 26/2020 verwiesen.

Beschluss: 17 Ja-Stimmen, keine Gegenstimme und keine Stimmenthaltung

Folgende Personen werden für die Dauer vom 01.04.2020 bis 31.03.2024 (4 Jahre) zu Gutachtern für den Gutachterausschuss bei der Gemeinde Ehningen bestellt:

Vorsitzender und Gutachter
stv. Vorsitzender und Gutachter

Karl-Heinz Barth
Theodor Henne

Gutachter

Martin Drasch
Olaf Hildebrandt
Steffen Jüstel
Johannes Kohle
Martin Mutz
Brigitta Reichert
Stefan Tafel

stv. Gutachterin

Monika Barthel (Finanzamt BB)
Sonja Kröner (Finanzamt BB)

Auszüge: - Geschäftsstelle des GAA

Die Ernennungsurkunden wurden den Mitgliedern des GAA per Post mit Empfangsbekanntnis zugestellt.

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Protokoll Gemeinderat vom 28.04.2020 | |
| AZ: | öffentlich |
| Abwesend:GR Klein | |

§ 3

Bauantrag zum Neubau Technologicampus (TC-IBM) Ehningen Flst. Nr. 800/5, Gewann Am Keltenwald (künftig IBM-Allee 1)

Bezug: Vorlage Nr. 27/2020

Sachverhalt und Aussprache:

Flst. 800/5, Gewann Am Keltenwald (künftig IBM-Allee 1) –Vorlage 27/2020

Herr Unger begrüßt die per Videokonferenz zugeschalteten Gäste Herrn Schulz und Herrn Tremmel.

Der Bauherr, Herr Schulz (Development Partner) begrüßt die Anwesenden und erläutert den bisherigen Verfahrensablauf bis zur Bauantragsstellung.

Der Architekt, Herr Tremmel (kadawittfeldarchitektur) stellt mittels Präsentation das Bauvorhaben vor.

Die Präsentation ist diesem Protokoll als Anlage beigefügt.

Anschließend erläutert Frau Reichert die baurechtliche Beurteilung des Bauvorhabens.

In diesem Bereich gilt der Bpl „Hinter dem Berg“.

Über die Zulässigkeit von Bauvorhaben entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Die Mitwirkungsbefugnis der Gemeinde ist aber auf das Bauplanungsrecht begrenzt.

Wenn ein Baugesuch eingereicht wird und der rechtskräftige Bebauungsplan wird vollumfänglich eingehalten, ist das Einvernehmen der Gemeinde nicht erforderlich.

Erforderlich ist das kommunale Einvernehmen nur dann, wenn Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt werden.

Wir haben drei Abweichungen vom Bebauungsplan und nur darüber ist heute zu entscheiden.

Das eingereichte Baugesuch wurde in engster Abstimmung mit Gemeindeverwaltung und Baurechtsbehörde erstellt.

Die vorliegenden Abweichungen sind lange vorher bekannt gewesen.

Es liegen folgende 3 Abweichungen vor:

- Überschreitung der Gebäudehöhe mit technisch notwendigen Dachaufbauten für Lüftungsgeräte und Lüftungszentralen auf den Häusern 1 bis 4 um 2,70 m bzw. 3,20 m

| | |
|---------------------------|---------|
| Max. Gebäudehöhe gem. Bpl | 23,00 m |
| Höhe Technikzentrale | 26,20 m |
| Höhe Technikgeräte | 25,70 m |

- Teilweise Stellplätze in nicht überbaubarer Fläche
- Umfahrt in nicht überbaubarer Fläche mit Pflanzgebot

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Protokoll Gemeinderat vom 28.04.2020 | |
| AZ: | öffentlich |
| Abwesend:GR Klein | |

Gebäudehöhe:

In neueren Bebauungsplänen sind Technikanlagen von Höhenbegrenzungen ausgenommen, bzw. ist festgesetzt, dass es Luft gibt für Technikaufbauten, dahingehend, dass diese 3 bis 4 m höher sein dürfen.

Technikanlagen in Gewerbegebieten werden heute anders gesehen, als damals (Inkrafttreten Bpl „Hinter dem Berg“ 04.08.1983) das würde heute nicht mehr so festgesetzt werden.

Die Technikaufbauten werden gar nicht so richtig sichtbar sein. Diese sind erst ab einem Abstand von 30 m wahrnehmbar. In der Farbgebung wird ebenfalls berücksichtigt, diese Bauteile möglichst unauffällig zu gestalten.

Umfahrt in nicht überbaubarer Fläche mit Pflanzgebot:

Geringfügig wird das Pflanzgebot durch die Zufahrt zu den Stellplätzen tangiert. Diese Inanspruchnahme von Pflanzgebotfläche wird innerhalb des Baufensters durch vielfältige Begrünungen zwischen den Gebäuden, wie bereits durch Herrn Tremmel vorgetragen ausgeglichen. Flächenmäßig wird sogar mehr neue bepflanzte Fläche geschaffen, als Flächen im Pflanzgebot entfallen.

Zusätzlich wird das Flachdach des 2-geschossigen Connectors (mittleres Verindungsgebäude) begrünt.

Das steht nicht im Bebauungsplan, dass Flachdächer begrünt sein müssen. Hier wird mehr gebracht als der Bebauungsplan fordert.

Stellplätze teilweise außerhalb des Baufensters:

Stellplatzbilanz:

| | |
|-----------------------|-------------|
| Summe Pkw Stellplätze | 1203 |
| Fahradstellplätze | 343 |
| Summe | 1546 |

Mitarbeiterzahlen:

| | |
|------------------------|-------|
| Mitarbeiter insgesamt | 3.300 |
| flexible Arbeitsplätze | 2.500 |

zeitgleich nutzen nur 2.500 Mitarbeiter das Haus
(Homeoffice, Krankheit, Kunden..)

Hinzu kommen noch Zulieferer und Besucher

An den derzeitigen Standorten Böblingen und Ehningen sind täglich 1.600 -1.700 Stellplätze belegt.

Der Bedarf an Stellplätzen ist begründet, wie die Gegenüberstellung der Mitarbeiterzahlen zeigt.

Innerhalb dieses Bebauungsplans wurden in der Vergangenheit bereits Stellplätze auf Bauverbotsflächen auf dem angrenzenden Grundstück, IBM-Alle 1 genehmigt. Dort wurden am 04.12.2008 insgesamt 18 Stellplätze auf Bauverbotsfläche genehmigt.

Der Antragsteller sollte im Sinne der Gleichbehandlung nicht schlechter gestellt werden.

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Protokoll Gemeinderat vom 28.04.2020 | |
| AZ: | öffentlich |
| Abwesend:GR Klein | |

Die Inanspruchnahme der Fläche außerhalb des Baufensters für Stellplätze wird dadurch kompensiert, dass die im Bebauungsplan im nördlichen Bereich für Stellplätze ausgewiesene Fläche für Stellplätze nicht in Anspruch genommen wird.

GRZ:

Wie Herr Tremmel bereits ausgeführt hat, zeigt die Betrachtung der Grundflächenzahlen, dass tatsächlich nicht einmal die Hälfte der zulässigen Grundflächenzahl ausgeschöpft wird. Das Baufenster und die zulässigen GRZ von 0,6 und 0,5 erlauben eine deutlich höhere Nachverdichtung. Das Baufenster würde eine mehr als doppelt so große Überbaung mit 23 m hohen Gebäuden zu lassen.

Angrenzeranhörung:

Es liegt eine Einwendung von der benachbarten Hofstelle des Landwirtschaftlichen Betriebs vor.

Die vorgebrachten Einwendungen beziehen sich jedoch nicht auf die Abweichungen vom Bebauungsplan.

Vorgebracht werden die Themen Geruchsmission, Lichtmission und wasserrechtliche Auswirkungen.

Die rechtliche Würdigung und Abwägung der Einwendungen liegt im Zuständigkeitsbereich der Baurechtsbehörde beim LRA BB.

Über die Einwände entscheidet das Landratsamt. Die Einwendungen wurden umgehend an das Landratsamt weitergeleitet und werden dort geprüft.

Einvernehmen:

Zu den genannten Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans ist das kommunale Einvernehmen erforderlich.

Die Voraussetzungen für die erforderlichen Befreiungen, gem. § 31 BauGB liegen vor.

Die Gemeindeverwaltung begrüßt das Bauvorhaben.

Im Gegensatz zu den üblichen Bauanträgen, wo das baurechtlich Zulässige bis aufs Letzte ausgemostet und überschritten wird, haben wir hier eine sehr zurückhaltende Planung.

Mit der sehr reduzierten Nachverdichtung wird die baurechtlich zulässige Nutzung bei weitem nicht ausgeschöpft.

Die Abweichungen sind, städtebaulich vorstellbar und absolut vertretbar. Dem LRA BB sind die beantragten Befreiungen bekannt und mit diesem abgestimmt.

In der anschließenden Fragerunde wird lediglich eine Frage zum Grundwasserstand und der erforderlichen Retentionsflächen gestellt. Nach der Beantwortung durch Herr Tremmel und Herrn Schulz erfolgen keine weiteren Fragen.

Beschluss: 17 Ja-Stimmen, keine Gegenstimme und 1 Stimmenthaltung

Das kommunale Einvernehmen zum Bauantrag in der vorliegenden Form, mit den erforderlichen Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans wird erteilt.

Die Gemeinde Ehningen stimmt als angrenzender Eigentümer ebenfalls zu.

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Protokoll Gemeinderat vom 28.04.2020 | |
| AZ: | öffentlich |
| Abwesend: GR Klein | |

§ 4

**Bauantrag zur Erstellung von zwei 20 kV-E-Kompensationsanlagen
mit Brandwand im Umspannwerk Ehningen
Flst. Nr. 3334, Halde 2**

Bezug: Vorlage Nr. 28/2020

Sachverhalt und Aussprache:

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist gemäß § 36 BauGB zu beurteilen. Im Außenbereich ist das Bauen grundsätzlich verboten, dort sind nur Bauvorhaben zulässig die im § 35 Baugesetzbuch abschließend aufgeführt sind. Unter anderem sind Bauvorhaben zulässig, die der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität dienen. Die Privilegierung liegt somit vor. Das Hoch- und Tiefbauamt der Gemeinde wurde ebenfalls beteiligt, es liegen keine Bedenken vor.

Frau Reichert erläutert das Bauvorhaben. Die Genehmigungsvoraussetzungen liegen vor.

Die Gemeindeverwaltung schlägt vor das kommunale Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss: 18 Ja-Stimmen, keine Gegenstimme und keine Stimmenthaltung

Das kommunale Einvernehmen der Gemeinde zum Bauantrag in der vorliegenden Form wird gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 35 BauGB erteilt.

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Protokoll Gemeinderat vom 28.04.2020 | |
| AZ: 622.302 | öffentlich |
| Abwesend: GR Klein | |

§ 5

Beratung und Beschlussfassung über die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Flst.Nr. 124/3, Schmale Gasse 11

Bezug: Vorlage Nr. 29/2020

Sachverhalt und Aussprache:

Der Gemeinde Ehningen steht ein Vorkaufsrecht für das bebaute Grundstück Schmale Gasse 11 zu. Der Bebauungsplan „Ortsmitte 3“ weist eine Teilfläche dieser Fläche als öffentliche Verkehrsfläche aus. Die betroffene Fläche befindet sich an einer der schmalsten Stellen der Schmalen Gasse. Ohne den Erwerb der Fläche ist eine künftige bebauungsplankonforme Aufweitung des Kurvenbereiches nicht realisierbar.

Im vorliegenden Fall ist jedoch nicht nur eine Teilfläche des Grundstücks betroffen, sondern ein erheblicher Teil des Gebäude befindet sich auch innerhalb der gemäß Bebauungsplan für öffentliche Verkehrsfläche vorgesehenen Fläche. Insofern könnte nicht nur eine Teilfläche des Grundstücks erworben werden, sondern es müsste das ganze Gebäude im Wege des Vorkaufsrechts erworben werden.

Dies würde jedoch einen massiven Eingriff seitens der Erwerber bedeuten. Leider hat die Gemeinde von dem Verkauf erst durch den Kaufvertrag erfahren und auch die jetzigen Erwerber sind aus allen Wolken gefallen, als sie erfahren haben, dass über dieses Vorkaufsrecht noch beraten und beschlossen werden muss. Auch ein bebauungsplankonformer Ausbau des Kurvenbereichs in der Schmalen Gasse wird nicht wesentlich zu einer Veränderung der Schmalen Gasse beitragen, es wird immer wie der Name schon sagt, eine Schmale Gasse bleiben. Hier muss die Verhältnismässigkeit des massiven Eingriffs auf Privatseite und die städteplanerischen Überlegungen der Gemeinde sorgfältig gegeneinander abgewogen werden.

In den vergangenen Jahren wurden bereits Teilflächen in der Schmalen Gasse durch Ausübung des Vorkaufsrechts, aber auch durch einen freihändigen Kauf erworben. Allerdings handelte es sich hierbei jedes Mal lediglich um Grundstücksflächen und nicht um das ganze Gebäude. Der Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts würde auch nicht den Bebauungsplan in Frage stellen. Im weiteren Verlauf der Schmalen Gasse sind lediglich schmale Streifen, parallel zur Grundstücksgrenze der privaten Eigentümer betroffen. Hier wäre der Eingriff bei weitem nicht so massiv.

In der anschließenden Aussprache wird zum Ausdruck gebracht, dass man den Charme der Schmalen Gasse im alten Ortskern erhalten sollte und auch das Gebäude erhaltenswert ist. Die Ausübung des Vorkaufsrechts wird als zu massiver Eingriff betrachtet.

Beschluss: 18 Ja-Stimmen, keiner Gegenstimme und keiner Stimmenthaltung

Das Vorkaufsrecht für das bebaute Grundstück Flst. Nr. 124/3, Schmale Gasse 11 wird nicht ausgeübt.

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Protokoll Gemeinderat vom 28.04.2020 | |
| AZ: | öffentlich |
| Abwesend: GR Klein | |

§ 6

Bekanntgaben und Anfragen

6.1. Bekanntgaben

Die Bekanntgaben erfolgen in Form von Tischvorlagen zu den Themen Pfingstmarkt 2020 und Sachstand Erstellung Hochwasseralarm und Einsatzplan.

6.2. Anfragen

- Frau Gemeinderätin Toscano erinnert an ihre Anfrage um Pflanzgebot für Bäume in der Bühlallee und Flst.Nr. 4583.
- Öffnungszeiten Wertstoffhof
Weitere Öffnungszeiten notwendig, weil es keine Altpapiersammlung gibt.
- Bei der Eisdiele sollen mehr Mülleimer aufgestellt werden.
- Frau Gemeinderätin Toscano fragt, ob die Schreinerarbeiten nach der E-Mailabfrage vergeben wurden.
- Gemeinderat Herr Bürkle kritisiert, dass bei der Versetzung der Bäume von der IBM zum Friedhof die Presse informiert wurde, der Gemeinderat jedoch nicht. Dies sei auch ein Zeichen dafür, wie mit ihnen in den letzten 4 Jahren umgegangen worden sei.
Herr Unger erklärt, dass er auch nicht eingeladen worden sei, was wohl mit der Zeitknappheit der Handwerker zusammen hängt. Wenn die Firma da ist, muss es eben schnell gehen.
- Warum wurde der Baum an der Bücherei gefällt? Herr Häring recherchiert dies.
- Herr Gemeinderat Müller gibt bekannt, dass aktuell bereits 32 Zuschauer sich den Livestream der Gemeinderatsitzung anschaut.

Zur Beurkundung!

Vorsitzender:

Gemeinderat:

Schritfführer: