

Bauausschusssitzung vom 10. März 2021

Der Bauausschuss befasste sich in der vergangenen Woche mit zahlreichen Bauvorhaben und der Vergabe für die Architekturplanung des dritten Bauabschnitts bei der Hallenbadsanierung. Eine nicht öffentliche Sitzung fand nicht statt.

Bauanträge/Bauvoranfragen

Die Leiterin der Baurechtsbehörde Martina Zang wies erneut und explizit darauf hin, dass erst gebaut werden darf, wenn die schriftliche Baugenehmigung und der Baufreigabebeschein vorliegen. Ein positiver Entscheid eines Vorhabens im Bauausschuss bedeute nicht, dass am nächsten Tag mit Baumaßnahmen begonnen werden dürfe. Sie betonte, dass es nicht nur um die Erteilung des Einvernehmens geht, sondern auch noch andere Dinge geprüft werden müssen.

Frau Zang stellte insgesamt zehn Bauvorhaben vor, über die das Gremium zu beraten und entscheiden hatte. Das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wurde für **alle** Bauanträge/Bauvoranfragen **einstimmig erteilt**:

1. Errichtung von drei weiteren Stellplätzen, einer Garage und Vergrößerung der Gauben, Mögglinger Straße 58

Das Vorhaben ist bereits genehmigt und befindet sich im Bau. Nun sollen noch drei weitere Stellplätze sowie eine Einzelgarage (außerhalb des Baufensters) hinzukommen und die Dachgauben sollen erhöht werden. Bürgermeister Frederick Brütting wies in diesem Zusammenhang auf Zuschriften umliegender Anwohner hinsichtlich fehlender Parkplätze sowie einen erhöhten Parkdruck während der Sommermonate (Freibad) hin und bewertete zusätzliche Parkplätze positiv.

Auch die Gremiumsmitglieder begrüßten die Schaffung von mehr Parkflächen, sofern dafür keine Bäume entfernt werden müssen (StRätin Anika Sturm). StR Günther Lux gab die Befürchtung von Anwohnern weiter, dass das Gebäude im Vergleich zu den gegenüberliegenden Gebäuden mit Flachdächern zu hoch herauskommt. Der Vorsitzende unterstrich, dass die bestehende Baumallee erhalten bleiben soll und sagte eine Kontrolle bezüglich der Höhenentwicklung zu.

2. Überdachung des vorhandenen Stellplatzes, In der Streng 13, Lautern

Das Vorhaben ist eigentlich verfahrensfrei; allerdings befindet sich der Stellplatz außerhalb des Baufensters und es ist eine andere Dachform als vom Bebauungsplan vorgegeben (Pult- anstelle von Satteldach) geplant. In der Vergangenheit wurden bereits Befreiungen für andere Dachformen erteilt. Der Ortschaftsrat hat sich in seiner Vorberatung für das Vorhaben ausgesprochen.

3. Nutzungsänderung: Raum wird Sugaring-Studio, Sommerrain 8, Lautern

Es ging um die Frage, ob die Art der Nutzung (*Anmerkung*: Sugaring = Haarentfernung mit Zuckerpaste) mit einem Wohngebiet vereinbar ist. Das Studio befindet sich noch im Aufbau und es ist nicht mit mehr als drei bis vier Kundinnen/Kunden pro Woche zu rechnen. Ein Kundenparkplatz ist vorhanden. In dieser Größenordnung erscheint das Vorhaben, das ebenfalls positiv im Ortschaftsrat vorberaten wurde, realisierbar. Eine weitere Expansion des Gewerbes ist an dieser Stelle jedoch nicht möglich. Ein entsprechender Hinweis wird in die Baugenehmigung aufgenommen.

4. Neubau Kaltwintergarten mit verschiebbaren Glaselementen, Im Stollberg 57

Der Wintergarten soll die Überdachung der bereits vorhandenen Terrasse, die die rückwärtige Baugrenze überschreitet, ersetzen. In der Nachbarschaft wurde bereits ein teilweise unterirdisches Hallenbad, das ebenfalls außerhalb des Baufensters liegt, befreit. Aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhaben vertretbar.

5. Nutzungsänderung: EG-Wohnung wird Ferienwohnung, Franz-Keller-Straße 40

Der Unterschied zwischen Wohnung (dauerhaftes Wohnen) und Ferienwohnung (vorübergehendes Wohnen) ist baurechtlich relevant. Es bestehen keine Bedenken gegen ein Sich-Einfügen des Vorhabens gemäß § 34 BauGB in dem durch Wohnen geprägten Bereich; die Nutzung ist planungsrechtlich zulässig.

6. Befreiung für die Überdachung eines Sitzplatzes, Im Brühl 3

Eine kleine Fläche des eigentlich verfahrensfreien Vorhabens liegt nach den Festsetzungen des sehr alten Bebauungsplans im Bauverbot. Entsprechende Befreiungen wurden in der Vergangenheit für andere Vorhaben in der Nachbarschaft bereits erteilt. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche wird eingehalten.

7. Voranfrage: Neubau Wohnhaus, Rosensteinstraße, F1St. 1/3, Lautern

Es ging um die Klärung der Frage, ob das Grundstück mit einem Wohnhaus bebaut werden kann. Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich, weshalb es auch hier um das Einfügen nach § 34 BauGB ging. In der Umgebung befinden sich Wohnhäuser, aber auch große Gewächshäuser. Ortsvorsteher Bernhard Deininger hob auf das Schließen einer innerörtlichen Baulücke mit diesem Bauvorhaben ab. Dies stellt ein wichtiges Thema in Lautern dar, weshalb das Vorhaben vom Ortschaftsrat außerordentlich begrüßt wird. Er sprach von einem guten Beispiel für die Schonung von Flächen.

8. Errichtung Offenstall zur Mutterkuhhaltung, Beuren, Haus Nr. 9/2

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist aufgrund dessen, dass es dem landwirtschaftlichen Betrieb dient, privilegiert. Das Einvernehmen wird vorbehaltlich der noch ausstehenden Stellungnahmen der Fachbehörden erteilt.

9. Voranfrage: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Am Pfarrgarten 17

Auch hier ging es darum, zu klären, ob die Errichtung des geplanten Einfamilienhauses mit einigen Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich ist. U.a. befindet sich das Gebäude teilweise außerhalb des Baufensters (längs, Gebäude steht quer) und weicht von der vorgegebenen Firstrichtung ab, der direkt angrenzende Carport befindet sich nicht innerhalb der festgelegten Garagenfläche im Süden und anstelle eines Satteldachs soll das Gebäude ein Walmdach erhalten. Man war sich einig, dass auch hier eine Baulücke geschlossen wird und den beantragten Befreiungen zugestimmt werden kann.

10. Umnutzung einer Produktionshalle in eine Lagerhalle und Errichtung von Kranbahnen, Am Flugplatz 2

Bürgermeister Brütting hob auf die Bedeutung eines wichtigen Vorhabens auf dem Gelände der früheren Fensterfabrik Geist (danach Scholz, jetzt BGH Edelstahl) für die Gewerbeentwicklung in Heubach ab.

Frau Zang wies darauf hin, dass das Grundstück komplett überbaut ist. Es liegt nicht nur eine Baugrenzüberschreitung vor, sondern das Gebäude befindet sich zum Teil sogar auf Böbinger Gemarkung. Das entsprechende Einvernehmen muss daher auch von der Gemeinde Böbingen erteilt werden. Die Nutzungsänderung ist gewerbetypisch, eine bauliche äußere Veränderung erfolgt nicht.

Sanierung Hallenbad - Vergabe Architekturplanung 3. Bauabschnitt

Bürgermeister Brütting informierte einleitend darüber, dass der Bundeszuschuss in Höhe von 800.000 € eingegangen ist und dass für das weitere Vorgehen bei der Sanierung des Hallenbades die fachliche Unterstützung eines Architekturbüros notwendig ist.

Stadtbaumeisterin Ulrike Holl erinnerte an die Vergabe der Fachplanungsleistungen für den zweiten Bauabschnitt in der Gemeinderatssitzung im Dezember 2020 und erklärte, dass ein Teil der Architektur-Planungsleistungen für den dritten Bauabschnitt (Realisierung erst in 2022) bereits jetzt erforderlich ist, um die Schwimmbadtechnik und die Leitungsführung auf den neuen Beckenkopf abzustimmen. Sie merkte an, dass das Interesse der auf Schwimmbadbau spezialisierten Planungsbüros gering war, da das Projekt bereits begonnen, die Erneuerung teilweise (Lüftungsanlage, Elektro- und Sanitärtechnik in Teilbereichen) schon abgeschlossen und auch die Schwimmbadtechnik bereits an ein externes Ingenieurbüro vergeben wurde. Es wurden drei Planungsbüros zur Abgabe eines Honorarangebotes aufgefordert; nur ein Angebot wurde abgegeben. Nach Abstimmung mit der Oberfinanzdirektion Karlsruhe darf die Architekturplanungsleistung, die unter dem Schwellenwert von 214.000 € liegt, auf Grundlage einer Sonderregelung (§ 50 UVgO) auch bei Vorliegen nur eines Angebots (Büro IWTI Gebäudetechnik GmbH) vergeben werden. Das Planungsbüro aus Stuttgart ist bereits im Mutlantis in Mutlangen tätig. Weitere Referenzen (u.a. Wunnebad Winnenden, Freibad Stuttgart-Möhringen) liegen vor.

Grundlage für das vorliegende Honorarangebot ist die HOAI mit der Honorarzone III auf Basis der geschätzten anrechenbaren Kosten aus dem Förderantrag von 940.000 €. Der Umbauzuschlag wird mit 10% angeboten, die Nebenkosten liegen bei 3%. Das Gesamtangebot (inkl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer) weist 170.336,36 € aus. Es sollen zunächst die Leistungsphasen 1 bis 5 nach HOAI

mit 47 % des Gesamthonorars beauftragt werden. Die Leistungsphasen 6 bis 8 sind für einen späteren Zeitpunkt vorgesehen.

Frau Holl betonte, dass das Angebot alle benötigten Leistungspunkte umfasst und die Vorplanung mit Blick auf das, was tatsächlich benötigt wird, auch nochmals überprüft werde.

Auf Nachfrage von StR Gerhard Kuhn, der auf eine sehr erfreuliche Entwicklung bei der Hallenbadsanierung abhob, informierte die Stadtbaumeistern, dass Bauabschnitt 2 in der Sommerpause begonnen werde und die Maßnahmen im Oktober für den Betrieb im Winter fertiggestellt sein sollten.

Das Gremium beschloss **einstimmig**, die Planungsleistung wie von der Verwaltung vorgeschlagen stufenweise bis zur Leistungsphase 5 an das Planungsbüro IWTI Gebäudetechnik GmbH aus Stuttgart zu vergeben. Die Honorarsumme beträgt 80.058,09 € (inkl. 19% MwSt.).

Bekanntgaben, Sonstiges

- StR Karl Grötzinger thematisierte die **Verkehrssituation in Buch** und stellte ein steigendes Verkehrsaufkommen fest (v.a. LKWs nachts und Radfahrer). Er sprach von Gefahrenstellen und Personengefährdung und hob darauf ab, dass die bei der letzten Verkehrsschau angekündigte Geschwindigkeitsdauerermessung bezüglich der vorgesehenen 70 km/h zwischen Heubach und Buch nicht ausreichend sei. Er kündigte in diesem Zusammenhang die **Gründung einer Bürgerinitiative** an und betonte, dass man nicht noch Jahre warten wolle, bis die Nordumfahrung fertig gestellt sein wird. StR Grötzinger hofft hier auf die Unterstützung von Gemeinderat und Verwaltung.

Bürgermeister Brütting unterstrich den dringenden Handlungsbedarf und äußerte sich erfreut über diese Formierung. Er sah darin einen sinnvollen Weg, nachdem die Verkehrsprobleme in Buch über den bisherigen Weg der Verkehrsschau nicht zu lösen waren.

- StR Dr. Gerd Merinsky erkundigte sich nach dem Stand der Dinge zum **Bauvorhaben Geist in der Hornbergstraße** sowie zum **Radweg Heubach-Lautern**.

Der Vorsitzende informierte zur Hornbergstraße, dass das Büro Wahl mit dem Entwurf eines Bebauungsplans beauftragt wurde, aktuell von Seiten des Investors aber noch Planunterlagen fehlen. Wann der Entwurf dem Gemeinderat vorgestellt werden könne, sei noch offen.

Bezüglich des neuen Geh- und Radwegs verwies Bürgermeister Brütting zunächst auf die ausführliche Behandlung in der letzten Sitzung des Bauausschusses sowie im Ortschaftsrat. Er teilte mit, dass mit der Information der Eigentümer von Flächen, die von der Planung betroffen sind, begonnen wurde und in den nächsten Wochen in Rücksprache mit dem Landratsamt auch entsprechende Gespräche geführt werden. Mit dem Landkreis wurde eine Planungsvereinbarung geschlossen. Der Vorsitzende zeigte sich optimistisch bezüglich der Kompromissgrundlage, da der neue Weg nahe am bisherigen Verlauf entlang der Kreisstraße liegt.

- Auch StR Kuhn ging nochmals auf die Ergebnisse der **Verkehrsschau**, im Besonderen für den **Bereich Mögglinger Straße / Goethestraße** ein und bemerkte, dass nicht Ortskundige nach wie vor mit Strafzetteln rechnen müssen, da die Beschilderung nicht deutlich sei. Bürgermeister Brütting sagte die Zusendung des Protokolls per E-Mail zu.