

Bauausschusssitzung vom 16. Juni 2021

Der Bauausschuss befasste sich in der vergangenen Woche wie üblich mit Bauanträgen und Bauvoranfragen sowie mit einem Gestaltungsvorschlag für die Asphaltflächen beim Areal „Übelmesser“ und der Anschaffung von zwei Fahrzeugen für den Bauhof.

Es fand keine nicht öffentliche Sitzung statt.

Die Sitzungsleitung hatte der erste stellvertretende Bürgermeister der Stadt Heubach, StR Karl Grötzinger inne.

Bauanträge/Bauvoranfragen

Die Leiterin der Baurechtsbehörde Martina Zang wies zu Beginn darauf hin, dass ein positiver Entscheid eines Vorhabens im Bauausschuss weder bedeute, dass am nächsten Tag mit Baumaßnahmen begonnen werden dürfe, noch, dass die Baugenehmigung sofort vorliegen werde. Sie betonte, dass die Erteilung des Einvernehmens nur ein Baustein des komplexen Genehmigungsverfahrens darstellt.

Frau Zang stellte insgesamt acht Bauvorhaben vor, über die das Gremium zu beraten und entscheiden hatte.

1. Befreiung für eine Gartenhütte außerhalb des Baufensters, Rosensteinstraße 133
2. Befreiung für eine Gartenhütte außerhalb des Baufensters, Rosensteinstraße 135
3. Befreiung für einen Pool und eine Gartenhütte außerhalb des Baufensters, Rosensteinstraße 131
Die ersten drei Vorhaben in Lautern standen bereits bei der letzten Bauausschusssitzung auf der Tagesordnung und wurden zur Vorberatung an den Ortschaftsrat verwiesen. Frau Zang machte darauf aufmerksam, dass das Baugebiet „Rosenblättle“ nur vier Baugrundstücke umfasst und betonte, dass der Übergang zum Außenbereich nach den Vorgaben des Bebauungsplans grün bleiben soll und keine Ausnahmen für die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen mit Nebenanlagen vorgesehen sind. Bei allen drei Vorhaben werden Befreiungen für an sich verfahrensfreie Gartenhütten beantragt, die sich jedoch außerhalb der überbaubaren Fläche befinden. Beim dritten Vorhaben ist außerdem noch ein Pool geplant.
Ortsvorsteher Bernhard Deininger unterstrich die Eindeutigkeit der Stellungnahme von Frau Zang und informierte, dass sich der Ortschaftsrat in seiner letzten Sitzung ausführlich mit den drei fast identischen Vorhaben befasst hat. Da es sich um einen noch sehr jungen Bebauungsplan und einen sensiblen Bereich hin zur offenen Landschaft handelt, hat sich der Ortschaftsrat gegen Befreiungen und für eine entsprechende Empfehlung an den Bauausschuss ausgesprochen.
Über das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wurde für jedes Vorhaben einzeln abgestimmt und in allen drei Fällen das Einvernehmen **einstimmig nicht erteilt**.
4. Nutzungsänderung und Befreiung, In den Bachwiesen 2
Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sehen im Gewerbegebiet „Bachwiesen“ keine Einzelhandelsbetriebe der Branche „Zoologischer Bedarf“ vor. Die Antragstellerin ist zertifizierte Ernährungsberaterin für Hunde und Katzen und plant neben der Beratung den Verkauf von Nahrungsergänzungsmitteln (Gewichtung ca. 70 zu 30 Prozent). Dafür ist eine Befreiung von der Art der baulichen Nutzung notwendig.
Das Gremium hatte keine Einwände und erteilte das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch **einstimmig**.
5. Errichtung einer Abstellfläche, Remsstraße
Ein bestehendes Zimmereigeschäft in Buch plant einen Platz (ca. 220 m²) für die kurzfristige Lagerung von Baumaterialien. Eine geordnete Lagerung (Nachfrage von StR Günther Lux) mit Sichtschutz wurde vom Bauherrn zugesagt. Die Nachbarn sind mit dem Vorhaben einverstanden.
Das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wurde auch hier **einstimmig** erteilt.

6. Neubau eines Fahrradgeschäfts mit Werkstatt, zwei Büroeinheiten und einer Betriebsleiterwohnung, Stellplätze und Carport, Mögglinger Straße 55
Das Vorhaben der Firma Bikehouse wurde bereits am 28.04.2021 im Bauausschuss behandelt (Ausnahme für die Betriebsleiterwohnung). Zum damaligen Zeitpunkt lagen von Seiten des Planers keine Berechnungen zur Grundflächenzahl (GRZ) vor. Eine erneute Behandlung wird erforderlich, da die vom Bebauungsplan vorgesehene GRZ von 0,8 (nach der Baunutzungsverordnung die Obergrenze für eine GRZ im Gewerbegebiet) mit 0,86 deutlich überschritten wird (Überschreitung um 134 m²). Nach den neuesten Plänen sollen für eine zusätzliche Anlieferungsmöglichkeit noch weitere 30 m² versiegelt werden, was dann einer GRZ von 0,88 entspricht. Frau Zang betonte, dass eine Reduzierung der Nebenanlagen nicht möglich ist, da die erforderlichen Stellplätze bereits minimiert wurden. Die vom Bauherrn als Kompensation angebotene Begrünung des Dachs sowie die Verwendung von versickerungsfähigem Material als Pflaster sind bereits als zwingende Vorgaben in den Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten.
Das Gremium war sich einig, dass eine zu große Überschreitung der GRZ vorliegt, zu viel Fläche versiegelt wird und die Gesetzeslage beachtet werden müsse (Wortmeldungen von StR Karl Grötzing, StR Gerhard Kuhn und StR Lux). Das Vorhaben sei an sich positiv zu sehen, müsse jedoch im vorgegebenen Rahmen realisiert werden.
Es wurde **einstimmig** beschlossen, das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch **nicht zu erteilen**.
7. Bauvoranfrage: Aufstockung um ein Geschoss mit neuer Trauf- und Firsthöhe sowie geänderte Firstrichtung, Ziegelwiesenstraße 40
Es handelt sich um ein bestehendes Gebäude, das an allen Seiten angebaut und ein Geschoss aufgesetzt werden soll. Das aktuelle Satteldach soll durch ein „Zickzackdach“ (Dreifachsatteldach) in Gegenrichtung ersetzt werden. Die Traufhöhe ist mit 9,10 m zwar höher als die der gegenüberliegenden Gebäude (4,70 m bis 7,00 m), die Firsthöhe mit 11,20 m jedoch niedriger (10,00 m bis 12,70 m).
Bei der Voranfrage ging es um die Klärung von drei Fragen:
1. Ist die Aufstockung um ein Geschoss planungsrechtlich zulässig?
2. Ist die Trauf- und Firsthöhe planungsrechtlich zulässig?
3. Ist die Änderung der Firsthöhe planungsrechtlich zulässig?
Frau Zang wies darauf hin, dass keine Überschreitung der nach dem Baulinienplan vorgegebenen Baugrenzen stattfindet und die Baurechtsbehörde der Auffassung ist, dass das Gebäude mit der leichten Dachkonstruktion in die Umgebung passe.
Das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wurde für die einzelnen Fragen wie folgt erteilt:
1. Aufstockung - mehrheitlich mit einer Gegenstimme
2. Trauf- und Firsthöhe - mehrheitlich mit zwei Enthaltungen
3. Firstrichtung - mehrheitlich mit zwei Gegenstimmen.
8. Bauvoranfrage: Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern, Gmünder Straße 15
Es handelt sich um eine „Hinterliegerbebauung“, wie sie im Norden und Süden des Vorhabens bereits vorhanden ist. Das Grundstück hat eine leichte Hanglage. Geplant sind zwei Mehrfamilienhäuser (21,69 m x 12 m und 12 m x 12 m) mit einer Tiefgarage unter dem gesamten Bereich. Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und war somit nach § 34 BauGB und dem Sich-Einfügen in die Umgebungsbebauung zu beurteilen. Die Firsthöhe der Satteldächer ist mit 14,5 m (Umgebung: 12 m bis 15,5 m), die Traufhöhe mit 8,4 m angegeben. Es sind drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss geplant.
Frau Zang wies in diesem Zusammenhang auf das neue Baulandmobilisierungsgesetz hin, das zum Ziel hat, Flächen zu sparen bzw. schadlos zu halten und darauf hinausläuft, im Bestand höher zu bauen. Auch hier sieht die Baurechtsbehörde ein ausreichendes Einfügen in die vorhandene Umgebungsbebauung. StR Kuhn stellte fest, dass sich in der Nähe eine verdichtete Bebauung mit Steingärten darstellt und sprach sich deutlich gegen eine Versiegelung dieser grünen Oase mit alten Obstbäumen aus. Er betonte, dass im Sinne einer Diversität auch im Innenbereich Grünflächen für Mensch und Tier notwendig sind. Auch der Vorsitzende StR Grötzing war der Meinung, dass Platz für die Natur bleiben sollte und wünschte sich eine weniger dichte Bebauung an dieser Stelle.
Der Bauausschuss beschloss **einstimmig**, das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch **nicht zu erteilen** und signalisierte, dass man sich mit nur einem Gebäude, das sich entsprechend einfügt, einverstanden erklären könnte.

Familienzentrum „Übelmesser“ – Gestaltungsvorschlag Asphaltflächen

Stadtbaumeisterin Ulrike Holl informierte einleitend über den aktuellen Stand des Projekts. Sie betonte, dass mit der Einrichtung einer Kindertagesstätte (zwei altersgemischte Gruppen à 22 Kinder) eine gute Nutzung für das Hauptgebäude auf dem Areal Übelmesser gefunden wurde. Nach der Vergabe des ersten Ausschreibungspaketes mit den Rohbau- und Technikgewerken in der letzten Gemeinderatssitzung mit einer Gesamtsumme von knapp 700.000 €, konnte der Baubeginn wie geplant im April erfolgen. Die Ausschreibungen für den zweiten Bauabschnitt sind auf dem Weg und stehen in der nächsten Gemeinderatssitzung am 23.06.2021 zur Entscheidung an. Für die Realisierung der Kinderbetreuungseinrichtung wurden Zuschussanträge bei der Städtebauförderung „Soziale Stadt“ und dem Ausgleichstock gestellt.

Frau Holl sprach von einem traditionsreichen Areal mit Charme und Flair im zentralen Innenhof und hob auf die gewachsene Struktur sowie die Durchmischung verschiedenster Nutzungen ab. Es sei wichtig, dass diese Vielfalt weiterhin wie bisher möglich ist. Da der Innenhof aktuell nur aus einer reinen Asphaltfläche besteht, ist eine gestalterische Aufwertung angedacht, die auch eine Einbeziehung in den Spielbereich der Kinderbetreuungseinrichtung erlaubt, jedoch andere Nutzungen nicht einschränkt. Die Gestaltung der Asphaltflächen wurde bei der Kostenberechnung des Architekturbüros Kayser bislang nicht berücksichtigt.

Frau Jessica Rühmann, Grafikerin und Künstlerin aus Aalen (Atelier „Rhythmus Gestaltung“) wurde beauftragt, sich der Fläche anzunehmen, und einen Gestaltungsentwurf für diesen wichtigen Bereich zu erarbeiten. Sie stellte dem Gremium Visualisierungen verschiedener Gestaltungsmöglichkeiten vor - vom „Skaterpark“ bis zu einer vielseitig nutzbaren Phantasielandschaft aus kleinen Inseln mit floralen Elementen. Sie wies darauf hin, dass die Fläche im Hof „lebt“, da sie gebraucht ist und daher auch technische Ansprüche an die Gestaltung bestehen. Auf der unbehandelten, zuvor gereinigten Fläche sollen Asphaltfarben vermalt werden, mit denen freies Arbeiten möglich ist. Das Hauptaugenmerk liegt bei ihren Gestaltungsvorschlägen auf den Kindern, soll aber auch Erwachsene ansprechen. Frau Rühmann hob darauf ab, dass keine fertigen Spiele aufgezeichnet werden sollen, sondern die Grafiken als Inspirationsquelle verstanden werden, die Impulse zur Bewegung geben.

StRätin Margit Hellfeuer-Chamié sah die Entscheidung zur Innenhofgestaltung als verfrüht an. Vor der Gestaltungsdiskussion müsse ein Runder Tisch mit den Nutzern des Areals stattfinden und es müssten die Vorgaben des KVJS (Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg) bezüglich der Zugänglichkeit des Geländes klar sein.

Dem schlossen sich die Stadträte Wolfgang Bittermann und Gerhard Kuhn sowie StRätin Anika Sturm an. StR Bittermann und StR Lux forderten außerdem eine Darstellung der Kosten für die Gestaltungsmaßnahme. StR Grötzinger war der Meinung, dass die zukünftigen Erzieherinnen miteinbezogen werden sollten und hob auf Rechtssicherheit für alle Nutzer ab. StR Kuhn sah die Kinder im Mittelpunkt des Familienzentrums und meinte, dass bei Interessenskonflikten die Kinder und Jugendlichen Vorrang haben und Kompromisse eingegangen werden müssten.

Frau Holl machte deutlich, dass es von Anfang an beim Thema der Umnutzung eine klare Vorgabe gewesen sei, dass der Hof weiterhin für alle Nutzungen offen sein soll. Sie wies darauf hin, dass die Hoffläche ein zusätzliches Angebot für die Kindereinrichtung darstellt. Der eigentliche Freibereich des Kindergartens befindet sich im hinteren Bereich des Gartens und werde entsprechend abgegrenzt. Mögliche Konfliktpunkte müssten klar aufgezeigt werden.

Auch die anwesenden Vertreter der Vereine und Gruppierungen (Anne Schührer - MüZe, Moritz Jas - Motorradclub, Joachim Abele - Hyaz, Stefanie Schwarzkopf - QL TourRaum), die auf dem Areal Übelmesser vertreten sind, unterstrichen die Dringlichkeit eines Runden Tisches mit allen Beteiligten zur Thematik der gemeinsamen Nutzung. Dieses Zusammentreffen müsse vor allen weiteren Entscheidungen stehen.

Die von Frau Rühmann dargestellten Gestaltungsvorschläge wurden von allen Anwesenden positiv bewertet und als kreativ, phantasievoll, stimmig und anregend bezeichnet.

Das Gremium war sich einig, dass schnellstmöglich ein Runder Tisch mit allen Nutzern des Areal Übelmesser stattfinden soll und eventuelle Vorgaben des KVJS geprüft werden müssen. Die Verwaltung wurde **einstimmig** mit der entsprechenden Terminierung (noch vor der Sommerpause) und Klärung beauftragt. **Mehrheitlich mit einer Enthaltung** stimmte der Bauausschuss für eine generelle Gestaltung der asphaltierten Freiflächen beim Familienzentrum „Übelmesser“.

Anschaffung von zwei Fahrzeugen für den Bauhof

Bei einem Ortstermin im Herbst 2020 konnten sich die Gremiumsmitglieder am Bauhof einen Überblick über den Fuhrpark und den Zustand der Fahrzeuge machen. Es wurde beschlossen, zwei in die Jahre gekommene Fahrzeuge zu ersetzen (Doppelkabiner mit 3,5 to und Wasserfahrzeug/ Einzelkabiner). Die entsprechenden Beträge wurden im Haushaltsplan 2021 eingestellt.

Stadtbaumeisterin Holl hob darauf ab, dass bei der Neubeschaffung vor allem eine flexible Nutzungsmöglichkeit der Fahrzeuge sowie eine entsprechende Ausstattung (Allrad, Dreiseitenkipper, Warnmarkierung, Rundumleuchte) im Vordergrund standen und die Marke zweitrangig war. Es wurden fünf Anbieter angefragt; das jeweils günstigste Angebot wurde von der Firma Baur aus Mutlangen abgegeben. Die Kosten für beide Fahrzeuge liegen unter den im Haushaltsplan eingestellten Beträgen. Der Doppelkabiner (rd. 47.000 € versus 65.000 € im Haushalt) mit nunmehr 5 to Nutzlast kann vielseitiger, z.B. auch im Winterdienst eingesetzt werden. Im Hinblick auf die erforderlichen Arbeiten des Bauhofs und mehr Flexibilität sollen für vier Mitarbeiter Führerscheine der Klasse C1E finanziert werden (ca. 9.000 €). Den Ausschussmitgliedern war es wichtig, bezüglich der Führerscheine festzuhalten, dass dies ohne Ableitung weiterer Ansprüche erfolgt. Außerdem soll das Wasserfahrzeug (rd. 42.000 € versus 60.000 € im Haushalt) mit einer Werkzeug- und Ersatzteilebox (RoadBox) ausgestattet werden.

Frau Holl wies darauf hin, dass auch Elektro- und Hybridfahrzeuge angefragt wurden, die sich jedoch für die Bauhofaufgaben als nicht geeignet darstellen und die vorgegebenen Anforderungen nicht erfüllen.

Der Bauausschuss folgte **einstimmig** dem Beschlussvorschlag der Verwaltung, über das Autohaus Baur folgende Fahrzeuge zu beschaffen: Einzelkabiner (Ford) zum Preis von 41.771,28 € brutto und Doppelkabiner mit 5 to Nutzlast (Ford) für 46.960,87 € brutto.

Bekanntgaben, Sonstiges

- StR Norbert Frey erkundigte sich nach dem Stand bezüglich der **Erweiterung des Parkverbots** (Markierung/schraffierte Fläche) in der **Beurener Straße**, die seines Wissens von der Verkehrsschau genehmigt, bislang jedoch noch nicht realisiert wurde. Er fragte außerdem nach der Möglichkeit der **Anbringung eines 30 km/h Schilds auf Höhe der Realschule** (ehemalige Tankstelle). Hier würde viel zu schnell gefahren.
Der Vorsitzende Karl Grötzingler verwies für beide Belange an die Zuständigkeit des Ordnungsamts bzw. der Verkehrsschau.
- StR Christian Kerlein sprach die **Glascontainer in der Rosensteinstraße in Lautern** an und merkte an, dass hier Tag und Nacht Glas entsorgt werde. Er erkundigte sich danach, ob ein anderer Standort möglich wäre. Er machte außerdem darauf aufmerksam, dass eine **Bachbegehung** dringend erforderlich sei. Die Lauter sei stark verunreinigt und die Abstützungen am Bachrand an einigen Stellen beschädigt.
- Zum Thema Verkehrsschau erinnerte StR Lux an das von ihm bereits mehrfach vorgetragene **Parken der Busse bei Norma** sowie seine Forderung nach einem Parkverbotsschild.
Der Vorsitzende unterstrich auch hier die Zuständigkeit der Verkehrsschau und betonte, dass es nicht möglich sei, Schilder ohne Genehmigung anzubringen.