

Bauausschusssitzung vom 15. Februar 2023

Vor den Beratungen im Sitzungssaal des Rathauses fand ein Vor-Ort-Termin beim Bauhof der Stadt Heubach statt. Thema war die Sanierung der Regenüberlaufbecken VII und IX. Außerdem wurden im Bauausschuss einige Bauanträge bzw. Bauvoranfragen behandelt.

Sanierung RÜB VII und IX - Vorstellung der Ausführungsplanung und Beauftragung der Ingenieurleistungen LP 6-9 sowie Beauftragung Lieferung und Montage Dammbalkensystem

Tiefbauspezialist im Stadtbauamt Matthias Kolb und Ingenieur Wolfgang Bartsch informierten das Gremium beim Rundgang auf dem Gelände des Bauhofs in der Robert-Bosch-Straße umfassend über die vorgesehenen Maßnahmen an den Regenüberlaufbecken VII und IX. Diese sind notwendig, um eine zentrale Steuerung und Bewirtschaftung über die Kläranlage des Abwasserzweckverbands Lauter-Rems (AZV) zu ermöglichen. Durch die entsprechenden Steuerungs- und Drosselmaßnahmen inklusive Anbindung an die Fernwirktechnik der Kläranlage können alle Regenüberlaufbecken im Einzugsgebiet der Kläranlage umweltschonend befüllt und abgewirtschaftet werden. Entlastungen von Schmutzwasser ins Gewässer können damit deutlich reduziert und die Ausnutzung von Speichervolumen (auch überörtlich) in den Regenüberlaufbecken deutlich erhöht werden. So kann die Auslastung und Wirkungsweise der Kläranlage optimiert werden.

Der Bauausschuss hatte das Ingenieurbüro Bartsch bereits im November 2021 mit der Planungsphase (HOAI Leistungsphase 1-5) für die Sanierung der RÜB VII und IX beauftragt. Aufgrund mehrerer Faktoren (Lieferschwierigkeiten durch Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg, hohe Auslastung der Bauunternehmen, nicht mehr lieferbare Elektronikkomponenten) konnte das Vorhaben in 2022 lediglich in planerischer Hinsicht vorangebracht werden. Die Ergebnisse von Baugrundgutachten, Statik und Vermessung für die beiden Regenüberlaufbecken wurden vom Büro Bartsch in die Planung und Kostenermittlung eingearbeitet. Der Honorarvorschlag des Büros Bartsch für die Ingenieurleistungen der Leistungsphase 6-8 wurde verwaltungsintern geprüft und dem Gremium zur Beauftragung vorgeschlagen.

Herr Kolb wies bezüglich des Zeitplans zur Umsetzung darauf hin, dass die vom AZV beauftragten elektronischen Bauteile (Steuerungselemente), die zur Umsetzung erforderlich sind, erst im Januar 2024 geliefert werden können. Die Bauzeit für Tief- und Stahlbetonbau ist ab Frühjahr 2023 bis Herbst 2024 (großzügiges Baufenster, um möglichst gute Angebote zu erhalten) vorgesehen. Projektabschluss und Inbetriebnahme sollen spätestens im Frühjahr 2025 erfolgen.

Als weiterer Baustein im Projekt ist die Beauftragung und Umsetzung der Dammbalkensysteme (notwendig zur Außerbetriebnahme der Wasserzuflüsse zum RÜB und zum Aufbau einer Wasserhaltung) von großer Bedeutung. Diese Maßnahme soll aufgrund der Lieferzeiten sowie der Sicherheitsthematik als erstes umgesetzt werden. Es wurde eine beschränkte Ausschreibung durchgeführt und es sind zwei Angebote für Herstellung und Einbau eingegangen.

Auf Nachfrage aus dem Gremium unterstrich Herr Kolb, dass alle RÜBs im Einzugsgebiet des AZV umgerüstet werden müssen, da die Kläranlage sonst nicht wie gewünscht funktioniert. Jede Gemeinde bekomme diesbezüglich entsprechende Auflagen vom Landratsamt.

Herr Bartsch ergänzte, dass die Umsetzung der Maßnahmen vom Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft als Voraussetzung für die Neuerteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis für das RÜB VII in Heubach gesehen wird. Er sprach von gesetzlichen Zwangspunkten. Durch die räumliche Nähe der beiden Becken sind bei der gemeinsamen Sanierung Synergien zu erwarten. Eine Zusammenführung der Steuerung beider Becken ist jedoch nicht möglich. Er nannte die Themen Reinigung, Bedienung, Sicherheit und Fernwirkung als Schlüsselbegriffe der Sanierung und hob darauf ab, dass RÜB VII und IX Schlüsselbecken für die Pufferung des Wasservolumens sind.

Der Bauausschuss nahm die vorgestellten Ausführungspläne und Kostenberechnungen zur Kenntnis und folgte **einstimmig** dem Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Das Ingenieurbüro Bartsch wird mit den Leistungsphasen 6-8 (Ausschreibung- und Bauphase) beauftragt. Das Honorar beträgt insgesamt 98.691,65 €.

Das Dammbalkensystem wird bei der Fa. IUT zum Angebotspreis von 32.555,13 €/brutto beauftragt.

Bauanträge/Bauvoranfragen

Der Bauausschuss hatte über vier Bauanträge bzw. Bauvoranfragen zu entscheiden, die von der Leiterin der Baurechtsbehörde Martina Zang ausführlich vorgestellt wurden.

Frau Zang wies wie üblich einleitend anwesende Bauherrschaften darauf hin, dass ein positiver Entscheid im Bauausschuss nicht bedeutet, dass am nächsten Tag gebaut werden darf. Vielmehr müssen vor dem Baubeginn die schriftliche Baugenehmigung und der Baufreigabebeschein vorliegen.

1. Befreiung für Garage, Rodelwiesenstraße 7/3

Der bestehende, an dieser Stelle genehmigte Carport soll abgerissen und durch eine Garage ersetzt werden. Da bei einem Abbruch der Bestandsschutz erlischt und die geplante Garage wie bereits der Carport außerhalb der vorgesehenen bebaubaren Grundstücksfläche liegt, war eine Befreiung notwendig. Frau Zang wies darauf hin, dass im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Rodelwiesen“ bereits ähnliche Befreiungen für Garagen außerhalb des Baufelds erteilt wurden.

Das Gremium hatte keine Einwände und erteilte das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch **einstimmig**.

2. Neubau Einfamilienwohnhaus, Am Auhölzle 14

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auhölzle“. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Stützmauer mit einer Höhe von 0,80 m unter der Geländeoberfläche und 1,27 m über der Geländeoberfläche geplant. Frau Zang stellte dies anhand verschiedener Ansichten dar und wies darauf hin, dass zur Erstellung der Terrasse und nur in diesem Bereich eine Aufschüttung von 1,27 m vorgesehen ist. Außerdem überschreiten Stützmauer und Aufschüttung das festgesetzte Baufeld in nördliche Richtung. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Stützmauern und Auffüllungen außerhalb des Baufelds nur bis zu einer Höhe von einem Meter zulässig.

Da es sich lediglich um eine Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften handelt, war zwar kein Einvernehmen notwendig, es wurde jedoch um eine Stellungnahme des Bauausschusses gebeten.

Die Stadträte Gerhard Kuhn und Karl Grötzinger waren der Auffassung, dass die Topographie mit dem nach unten abfallenden Gelände die beantragten Maßnahmen erforderlich mache und sich die Überschreitung im Rahmen dessen, was der Bebauungsplan als Ausnahme zulässt, hält.

Das Gremium sprach sich nach kurzem Meinungsaustausch **einstimmig** für die Erteilung des erforderlichen Einvernehmens gemäß § 36 Baugesetzbuch aus.

3. Änderungsantrag, Benzstraße 13

Frau Zang erinnerte daran, dass das Objekt bereits 2021 mit mehreren Befreiungen genehmigt wurde - u.a. die Höhe der Halle mit 15 m (maximale Höhe nach Bebauungsplan „Kohleisen-Au, 2. Änderung“: 12 m). Zum Vorhaben wurde nun ein Änderungsantrag eingereicht, bei dem es vor allem darum geht, dass das Bürogebäude mit einer Technikanlage aufgestockt (kein Vollgeschoss) und mit einem Aufzug ausgestattet werden soll. Auf dem Dach sollen neben dem Technikraum auch die eingehausten Wärmepumpen untergebracht werden. Der Dachbereich wird außerdem mit einer Brüstung versehen. Dadurch wird das 2021 mit drei Geschossen genehmigte Gebäude (Befreiung vom Bebauungsplan, der nur eingeschossige Gebäude zulässt) in Teilbereichen wie die Halle eine Höhe von 15 m erreichen. Die Brüstung wird eine Höhe von 12,15 m haben. Frau Zang stellte das Vorhaben anhand verschiedener Ansichten dar.

Während sich Stadtrat Günther Lux über die Höhe der Gebäude echauffierte, hoben andere Gremiumsmitglieder (Stadträtin Anika Sturm, Bürgermeister Dr. Joy Alemazung) sowie die Leiterin der Baurechtsbehörde darauf ab, dass für die Hallenhöhe von 15 m eine Befreiung durch den

Bauausschuss erteilt und diese entsprechend der Baugenehmigung gebaut wurde. Stadtrat Grötzinger merkte allerdings an, dass es verwunderlich sei, dass die notwendige Technik nicht davor bekannt gewesen ist. Dies sei bei einem Bau in dieser Größenordnung befremdlich. In der Sache sei das Vorhaben in Ordnung und die beantragten Änderungen notwendig.

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wurde **mehrheitlich mit einer Gegenstimme** erteilt.

4. Neubau Einfamilienwohnhaus, Am Auhölzle 12

Ein weiteres Vorhaben im neuen Baugebiet „Auhölzle“, auf dem letzten Grundstück entlang des Lärmschutzwalls. Frau Zang hob auf den besonderen Zuschnitt des Baugrundstücks ab, in das eine Ecke hineinragt, die sich in städtischem Eigentum befindet. Geplant sind zwei Terrassen nördlich und südlich des Wohngebäudes, die sich beide außerhalb des vom Bebauungsplan vorgesehenen Baufelds befinden. Es wird ein Abstand von mehr als 2,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten. Dieser Abstand ist nach den Vorgaben des Bebauungsplans Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulassung von Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Außerdem sind im nördlichen Bereich des Grundstücks zum Lärmschutzwall hin Auffüllungen und Stützmauern teilweise bis zu einer Höhe von 2,18 m geplant. Nach dem Bebauungsplan sind diese nur bis zu einer Höhe von einem Meter zulässig, wobei Ausnahmen aus topographischen Gründen für die Angleichung an den Lärmschutzwall zugelassen werden können.

Anhand von Grundriss und verschiedenen Ansichten stellte Frau Zang das Vorhaben dar und wies auf die Notwendigkeit der Auffüllungen für die Anlage der nördlichen Terrasse sowie der hohen Stützmauer zum Abfangen des Geländes aufgrund des ungewöhnlichen Grundstückszuschnitts hin.

Für die Überschreitung des Baufelds mit den Terrassen war eine Beratung über das Einvernehmen erforderlich. Bezüglich der Auffüllungen mit Stützmauer (Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften) wurde der Bauausschuss um eine Stellungnahme gebeten.

Stadtrat Grötzinger ging auf die nach seiner Auffassung durch die starke Aufschüttung nicht mehr vorhandene Funktion des Lärmschutzwalls ein. Hier müsse sich die Stadt absichern und ausgeschlossen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt Ansprüche bezüglich weiterer Lärmschutzmaßnahmen gestellt werden. Außerdem sollte für die Bebauung am Wall eine Linie vorgegeben werden, sonst entstehe hier eine Berg- und Tallandschaft. Eine Abstimmung mit den Nachbarn sei äußerst wichtig.

Stadtrat Gerhard Kuhn ergänzte, dass sich die Sachlage auch im Hinblick auf Starkregenereignisse unproblematisch darstelle, wenn alle auffüllen würden. Das Grundstück falle von der Straße steil nach unten zum Lärmschutzwall ab; die Auffüllung sei hier unbedingt erforderlich.

Stadtrat Lux stellte die Aufstellung von Bebauungsplänen generell in Frage, wenn doch alle Sonderwünsche erfüllt würden. Der Lärmschutzwall sei keiner mehr und später werde es entsprechende Beschwerden geben. Der Beschluss des Gemeinderats zum Lärmschutzwall werde damit konterkariert.

Frau Zang wies darauf hin, dass der Bauausschuss bislang alle Auffüllungen genehmigt hat. Sie merkte an, dass der Nachbar im Westen angleichen werde und die Bauherren miteinander in Kontakt stehen. Bezüglich des Lärmschutzes unterstrich Frau Zang, dass im Bebauungsplan Lärmzonen mit notwendigen Maßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) eingezeichnet sind. Außerdem dürfe der positive Effekt nach der Realisierung der Nordumfahrung nicht außer Acht gelassen werden.

Nach ausführlicher Diskussion wurde über die einzelnen Befreiungen auf Antrag von Stadträtin Sturm getrennt abgestimmt:

- Für die nördliche Terrasse wurde das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch **mehrheitlich** (eine Nein-Stimme und eine Enthaltung) erteilt.
- Für die südliche Terrasse wurde das Einvernehmen **einstimmig** erteilt, jedoch unter dem **Vorbehalt**, dass bereits eine ähnliche Befreiung im Baugebiet vorliegt.
- Zu den Auffüllungen mit Stützmauer wurde **mehrheitlich** (eine Nein-Stimme und eine Enthaltung) eine **positive Stellungnahme** abgegeben.

Bekanntgaben, Sonstiges

- Stadtrat Gerhard Kuhn stellte fest, dass die Kanaldeckel im **Baugebiet Auhölzle** jetzt eben sitzen und erkundigte sich danach, was passiere, wenn der Feinbelag aufgebracht wird. Matthias Kolb vom Stadtbauamt versicherte, dass dies angepasst werde.

Stadtrat Karl Grötzinger ging auf die bald beginnenden Bautätigkeiten im neuen Baugebiet ein und sah Probleme beim Rangieren der großen Baustellenfahrzeuge. Da ein Umdrehen nicht möglich sei, müssten diese rückwärts wieder herausfahren. Er fragte nach anderen Möglichkeiten, z.B. einer Ausfahrt über den geschotterten Weg Richtung Buch.

Herr Kolb sprach von einer „spannenden Frage“ und bestätigte, dass dies geklärt werden müsse. Aus der Erfahrung anderer Baugebiete, bestehe die Gefahr, dass durch die Fahrzeuge Beschädigungen an den Randbereichen entstehen. Hier seien entsprechende Hinweise an die Bauunternehmer notwendig. Auch das Parken sei während der Bautätigkeiten schwierig.

- Stadtrat Kuhn erinnerte an das von ihm vor einiger Zeit angeregte **Straßenschadenskataster**. Der Winter sei vorbei und die Schäden auf den Straßen würden nun sichtbar. Herr Kolb informierte, dass dies mit dem „Digitalen Zwilling“, einer Dokumentation der Infrastruktur Heubachs, geschehe. Die Befahrung sei bereits beauftragt und werde voraussichtlich im März stattfinden. Danach werden die Daten ausgewertet. Bürgermeister Dr. Alemazung fügte hinzu, dass die Bürgerinnen und Bürger mit einer Pressemitteilung über den genauen Termin unterrichtet werden, sobald dieser feststeht. Der Vorschlag von Herrn Kolb, die vor zwei Jahren bereits ausgeschriebene Straßeninstandsetzung mit der entsprechenden Leistungsbeschreibung erneut bei den Firmen anzufragen, wurde vom Gremium gutgeheißen.
- Die Nachfrage von Stadträtin Sturm, ob mittlerweile Räumlichkeiten für den **Tafelladen** gefunden wurden, wurde von Bürgermeister Dr. Alemazung verneint. Es liege aktuell jedoch ein Angebot vor, das noch geprüft werden müsse.