

Bauausschusssitzung vom 17. Januar 2024

Der Bauausschuss befasste sich im öffentlichen Teil der ersten Sitzung in 2024 mit einigen Bauvorhaben.

Ein nicht öffentlicher Sitzungsteil mit einem weiteren Tagesordnungspunkt schloss sich der öffentlichen Sitzung an.

Bauanträge/Bauvoranfragen

Der Bauausschuss hatte über vier Bauvorhaben zu entscheiden, die vom Leiter des Stadtbauamts Winfried Mürdter ausführlich vorgestellt wurden.

1. Abriss Garage und Neubau Carport, Strutfeldstraße 30

Der geplante Carport umfasst eine Grundfläche von ca. 32,3 m² und hat eine Höhe von bis zu 3,80 m. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Baulinienplans „Erweiterte Strutfeldsiedlung“, der für das Grundstück eine nicht überbaubare Fläche festsetzt. Der Carport ist teilweise in dieser Fläche geplant. Der Baulinienplan legt außerdem fest, dass Nebengebäude bis zu einer Fläche von 25 m² und 4 m Gesamthöhe als Anbauten in einem der seitlichen Grenzabstände an der Grundstücksgrenze zugelassen werden können. Das Vorhaben hält diese Vorgaben nicht ein, weshalb eine Befreiung von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der Festsetzung für Nebengebäude erforderlich war. Vergleichbare Befreiungen von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wurden im Plangebiet bereits erteilt.

Das Gremium hatte keine Einwände und erteilte das Einvernehmen nach § 36 BauGB **einstimmig**.

2. Umbau und Umnutzung im EG: Ladengeschäft in zwei Wohnungen, Hauptstraße 41

Mit Bauantrag vom 24.11.2023 wurde eine Nutzungsänderung der beiden Ladengeschäfte im Erdgeschoss des Gebäudes Hauptstraße 41 in Heubach in zwei Wohneinheiten beantragt.

Das Baugrundstück liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, so dass die Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt. Demnach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Umgebung ist durch gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen geprägt.

Das Bauvorhaben liegt außerdem innerhalb des Sanierungsgebiets „Kernstadt Hauptstraße und Umgebung“, weshalb auch eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich war. .

Stadtbaumeister Winfried Mürdter wies darauf hin, dass die sanierungsrechtlichen Bestimmungen über dem Baurecht stehen und sich aus den für das Sanierungsgebiet festgelegten Zielen eine Problematik für das Vorhaben ergebe. Als allgemeines Sanierungsziel wurde die Erhaltung und Entwicklung der Geschäfts- und Dienstleistungsbereiche entlang der Hauptstraße definiert und das Neuordnungs-/Nutzungskonzept legt fest: „Im Untersuchungsgebiet sollen alle notwendigen Einrichtungen des zentralen Ortes Heubach, Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, fremdenverkehrsbezogene Betriebe, Gewerbebetriebe und ab dem ersten Obergeschoss die Wohnnutzung in einem sinnvollen Mischungsverhältnis neben und miteinander bestehen.“

Aufgrund dieser Konfliktsituation schlug die Verwaltung vor, die sanierungsrechtliche Genehmigung zurückzustellen und zunächst das Gespräch mit der Landsiedlung und dem Antragsteller zu suchen. Nach entsprechender Klärung soll das Thema wieder im Bauausschuss behandelt werden.

Stadtrat Gerhard Kuhn war der Meinung, dass in Heubach genug Ladenflächen vorhanden seien und verwies auf die aktuellen Leerstände im Stadtgebiet. Andererseits seien Wohnflächen rar. Außerdem habe man bereits zugelassen, dass Gewerbeflächen im Sanierungsgebiet zu Wohnungen werden; als

Beispiel nannte er das ehemalige Café Wohler in der Hauptstraße. Er merkte darüber hinaus an, dass ohnehin keine Geschäfte im ursprünglichen Sinne mehr entstehen würden, sondern eher Tattoo- und/oder Nagelstudios.

Stadtbaumeister Mürdter hob auf das vom Gemeinderat bei der Aufstellung des Sanierungsgebiets definierte Ziel ab, das man nicht aus dem Blick verlieren dürfe. Es sei das Anliegen des Förderprogramms „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“, „Stadt- und Ortskerne zu attraktiven, multifunktionalen und identitätsstiftenden Standorten für Arbeiten, Wirtschaft, Wohnen, Bildung und Kultur weiter zu entwickeln“. Und dies ziele eben nicht nur auf Wohnen, sondern eine gesunde Mischung der verschiedenen Bereiche ab.

Stadtrat Wolfgang Bittermann gab zu Bedenken, dass jede Umwandlung eines Einzelhandels- oder Gastronomiegewerbe dem Sanierungsziel entgegenstehe und damit ein Stück lebendiger Innenstadt verloren gehe.

Stadtrat Dr. Gerd Merinsky sprach sich dafür aus, dass Heubachs Stadtkern keine reine Wohngegend werden sollte. Als weiteres Beispiel für das Verschwinden von Gewerbe nannte er die Goldschmiede „Unicat“ am Marktplatz.

Stadtrat Günther Lux konnte nicht erkennen, was überhaupt gewollt werde und welche Alternativen es für den Antragsteller gebe. Das Gebäude habe es bereits vor der Sanierungssatzung gegeben und deshalb sollte das Vorhaben genehmigt werden.

Auch Stadträtin Anika Sturm nahm Bezug auf die Umnutzung des ehemaligen Cafés Wohler und hinterfragte, wann das Sanierungsgebiet beschlossen wurde. Ob dies vor oder nach der Nutzungsänderung erfolgt sei, sei ihres Erachtens wichtig für die Bewertung. Sie hob in diesem Zusammenhang auf den Grundsatz der Gleichbehandlung ab.

Stadtbaumeister Mürdter merkte an, dass für das Sanierungsprogramm ein Durchführungszeitraum von zehn Jahren gelte und dieser in 2027 auslaufe. Der Satzungsbeschluss müsse demnach spätestens in 2017 erfolgt sein. Der Zeitpunkt spiele jedoch keine Rolle, da die definierten Ziele vorhanden seien und eingehalten werden sollten. Diese Ziele seien auch ausschlaggebend für die Aufnahme ins Sanierungsprogramm gewesen. Wolle man diese nicht mehr weiterverfolgen, stelle sich die Frage nach dem Verbleib im Programm.

Er unterstrich nochmals, dass die Festlegung des Sanierungsgebiets sowie die Definition der Sanierungsziele durch den Gemeinderat erfolgt sind. Im gemeinsamen Gespräch mit der Landsiedlung wolle man festlegen, wie sich der Bedarf darstelle und wie dieser mit den Zielen in Einklang zu bringen sei. Das Stadtbauamt werde dann Vorschläge machen; die Entscheidung darüber liege beim Bauausschuss.

Bürgermeister Dr. Joy Alemazung betonte ausdrücklich, dass der Verwaltung daran gelegen sei, Leerstände zu vermeiden. Es werde alles dafür getan, um mit dem Antragsteller eine zufriedenstellende Lösung zu finden. Es gehe darum, mögliche Alternativen zu finden, um die Sanierungsziele beizubehalten.

Das Gremium folgte nach ausführlicher Diskussion dem Vorschlag der Verwaltung und beschloss **einstimmig bei einer Enthaltung**, die sanierungsrechtliche Genehmigung zu vertagen und davor Gespräche mit der Landsiedlung und dem Antragsteller zu führen.

3. Einbau von Büro- und Verwaltungsräumen im 2. Obergeschoss, In den Schloßgärten 5

Bei diesem Vorhaben ging es um eine Nutzungsänderung im Gebäude der Städtischen Wohnbau. Das zweite Obergeschoss war bislang als Wohnraum genehmigt. Es sollen nur innen entsprechende Änderungen vorgenommen werden. Das Gebäude wird dadurch außen keine Veränderung erfahren. Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich und war dementsprechend nach § 34 Baugesetzbuch (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche) zu beurteilen. Die nähere Umgebung ist geprägt von einer Nutzung durch Wohnen, Verwaltung und Gewerbe.

Das Gremium sprach sich ohne Diskussion und **einstimmig** für das Erteilen des erforderlichen Einvernehmens gemäß § 36 Baugesetzbuch aus.

4. Nutzungsänderung: Einbau eines Bäckereifachgeschäfts mit Sitzcafé im ehemaligen Fahrradladen, Gmünder Straße 3

In den ehemaligen Räumlichkeiten des Fahrradfachhändlers „Bikehouse“ soll ein Bäckereifachgeschäft mit Sitzcafé sowie einem Freisitz im Westen des Grundstücks eingerichtet werden. Daneben sollen Veränderungen an den Stellplätzen des Gebäudes im nördlichen und südwestlichen Teil des Grundstücks vorgenommen werden.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Baulinienplans „Ortsbauplan zwischen Gmünder- und Beiswanger Straße“, der aufgrund von außen kaum sichtbaren Veränderungen eingehalten wird. Die Änderungen der Stellplätze und die Errichtung des Freisitzes erfolgen in der überbaubaren Grundstücksfläche. Ansonsten war die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für die Durchführung des Vorhabens wurde eine Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren beantragt.

Stadtbaumeister Winfried Mürdter wies darauf hin, dass sich auch dieses Vorhaben im Geltungsbereich des festgesetzten Sanierungsgebiets „Kernstadt Hauptstraße und Umgebung“ befindet und den definierten Sanierungszielen entspricht.

Stadtrat Gerhard Kuhn sprach von einem belebten Platz zwischen Postplatz und Eisdielen sowie Imbiss und sah Bedarf für eine Bäckerei mit Sitzgelegenheit. Sehr positiv bewertete er, dass der geplante Freisitz geschützt und weg von der Straße liege.

Bürgermeister Dr. Joy Alemazung betonte, dass die Reaktivierung eines Leerstands in der Stadt eine gute Sache sei und befürwortete das Vorhaben ebenfalls.

Das Gremium erteilte das Einvernehmen nach § 36 BauGB sowie das sanierungsrechtliche Einvernehmen **einstimmig**.

Bekanntgaben, Sonstiges

Bürgermeister Dr. Joy Alemazung erinnerte an die **Konstituierende Sitzung des Jugendparlaments** am Donnerstag, den 18.01.2024 um 18.30 Uhr, im Anschluss an die Sitzung des Ältestenrats.