

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik

Verhandelt am: 15.12.2021

Beginn der Sitzung: 18:30 Uhr
Ende der Sitzung: 18:55 Uhr

Es fand keine nichtöffentliche Sitzung statt.

Anwesend:

Vorsitz

Herr Sebastian Kurz

Stadträte

Herr Friedemann Alber

Herr Marc Bubeck

Herr Adalbert Bund

Herr Jörg Kimmich

Herr Christoph Mack

Frau Nadine Madera

Herr Karl Rapp

Herr Gunter Schaal

von der Verwaltung

Herr Matthias Hirn

Schriftführung

Frau Sabine Zalder

Abwesend:

Stadträte

Frau Eva Sturm



Tagesordnung:

- § 1 Bausachen
 - § 1.1 Bauantrag: Umbau und Erweiterung des bestehenden Gebäudes
Am Weiherbach 24
 - § 1.2 AAB - Antrag: Errichtung PV Anlage, Im Weckholder 70
 - § 1.3 Bauantrag: Neubau Tankstelle mit Shopgebäude und Bistro, Bertha-Benz-Straße 1
 - § 1.4 Bauantrag: Errichtung Werbeelemente, Bertha-Benz-Straße 1
 - § 1.5 Bauantrag: Neubau eines McDonald's Restaurants, McDrive/McCafé und PKW-
Stellplätzen, Margarethe-Steiff-Straße 3
- § 2 Verschiedenes, Bekanntgaben

Zur Beurkundung:

Der Vorsitzende:
Bürgermeister

Schriftführerin:

Stadträte:



§ 1

Bausachen

§ 1.1

Bauantrag: Umbau und Erweiterung des bestehenden Gebäudes Am Weiherbach 24

Jeder Stadtrat erhielt hierzu die Vorlage Nr. 140/2021.

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Baugenehmigung für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Gebäudes Am Weiherbach 24. Das Baugrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan. Das Vorhaben ist gemäß § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Im Zuge der beantragten Veränderungen soll das bestehende, früher teilweise landwirtschaftlich genutzte Gebäude, umfassend saniert und modernisiert werden. Der Begriff Erweiterung beschreibt nur die geringfügigen Änderungen auf der zum Fließgewässer zugewandten Gebäudeseite.

Die wesentlichen Veränderungen im Zuge der Maßnahme beschreiben die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Bereich der bisherigen Scheune. Darüber hinaus sollen zusätzliche Öffnungen in der Fassade und in der Dachkonstruktion hergestellt werden. Auf der Ostseite soll im 1. Obergeschoss die vorhandene Dachkonstruktion teilweise durch eine Flachdachkonstruktion ersetzt werden. Ebenfalls auf der Ostseite sind Terrassen geplant.

Aus dem Lageplan geht hervor, dass Teile der bestehenden Bausubstanz auf dem Grundstück des Fließgewässers „Weiherbach“ und damit auf städtischem Grund und Boden errichtet wurden. Die Verwaltung ist bereits im Gespräch mit den Eigentümern um hier eine langfristige Klärung herbeizuführen. Einen Verkauf der Fläche lässt das Wassergesetz nicht zu.

Der Verwaltung sind keine Gründe ersichtlich die gegen die Zulässigkeit des Vorhabens sprechen.

Stadträtin Madera hat Bedenken und verweist auf die dort bestehende Hochwasserproblematik des Weiherbachs.

Stadtbaumeister Hirn betont, dass die Bauteile auf dem Gewässergrundstück nicht neu, sondern bereits vorhanden sind. Lediglich die Aufbauten sind neu.

Stadtrat Schaal sieht es ebenfalls kritisch. Für ihn ist diese Bebauung angesichts des immer wieder Hochwasser führenden Weiherbachs ein großes Problem. Auf lange Sicht muss überlegt werden, wie dieses Problem gelöst werden kann, damit Schäden am Gebäude vermieden werden.

Stadtbaumeister Hirn verweist auf den schrägen Grenzverlauf. Ein Abschluss des Gebäudes ist mit Stützen geplant.

Abschließend fasst der Ausschuss für Umwelt und Technik mit sieben Ja-Stimmen, einer Nein-Stimme und einer Enthaltung folgenden



B e s c h l u s s :

Dem Antrag auf Baugenehmigung - Umbau und Erweiterung des bestehenden Gebäudes Am Weiherbach 24 - wird zugestimmt.

Das Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wird hergestellt.

§ 1.2

AAB - Antrag: Errichtung PV Anlage, Im Weckholder 70

Jeder Stadtrat erhielt hierzu die Vorlage Nr. 141/2021.

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Befreiung von den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Weckholder 3. Änderung“ im Zusammenhang mit der Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Gebäude Im Weckholder 70.

Zunächst muss hervorgehoben werden, dass es sich bei örtlichen Bauvorschriften um Vorgaben auf Landesrecht (Landesbauordnung) handelt, und eine Zustimmung der Gemeinde daher nicht erforderlich ist. Das Vorhaben besitzt aber eine Türöffnungsfunktion für die weiteren Gebäude mit Pultdächern im Plangebiet. Daher erscheint eine Beratung im Ausschuss für Umwelt und Technik sinnvoll.

Die örtliche Bauvorschrift Ziffer 2.1.3 beschreibt im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Sonnenkollektoren, wenn diese der Dachneigung angepasst sind. Durch diese Vorschrift soll verhindert werden, dass auf den Pultdächern - wie in der Vergangenheit bereits in unzulässiger Weise geschehen - Anlagen errichtet werden, die sich deutlich über die Dachfläche erheben.

Im nun vorliegenden Antrag auf Befreiung soll sich die geplante Anlage um ca. 30 cm über die Dachfläche erheben, um einen effizienten Betrieb der Module zu gewährleisten.

Die Verwaltung sieht vor dem Hintergrund der Bestrebungen zur Erreichung der Klimaneutralität keinen Grund, der gegen diese Ausführung spricht. Städtebaulich und gestalterisch sind keine Missstände zu erwarten.

Darüber hinaus sind Abweichungen von den §§ 4 bis 37 Landesbauordnung und von Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes, also auch von örtlichen Bauvorschriften, zur Verwirklichung von Vorhaben zur Energieeinsparung zuzulassen, wenn die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dies ist aus Sicht der Verwaltung bei der geringen Bauhöhe der Anlage der Fall.

Ohne weitere Aussprache fasst der Ausschuss für Umwelt und Technik einstimmig folgenden

B e s c h l u s s :

Der Ausschuss für Umwelt und Technik bringt gegen die Befreiung/Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Weckholder 3. Änderung“ für die Einrichtung



einer Photovoltaikanlage mit einer Bauhöhe von circa 30 cm über der Dachfläche am Gebäude. Im Weckholder 70 keine Einwände vor.

§ 1.3

Bauantrag: Neubau Tankstelle mit Shopgebäude und Bistro, Bertha-Benz-Straße 1

Jeder Stadtrat erhielt hierzu die Vorlage Nr. 143/2021.

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Tankstelle auf dem Grundstück Bertha-Benz-Straße 1. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Südliche Riedwiesen“. Das Vorhaben ist gemäß § 30 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass auf dem Grundstück, das sich direkt an der Zufahrt zum Gewerbegebiet befindet, eine klassische Tankstelle errichtet werden soll. Neben dem eigentlichen Tankbereich mit neun Zapfstellen, der mit einer circa 12,75 Meter langen und 8,5 Meter breiten Flachdachkonstruktion überdacht wird, soll das eigentliche Betriebsgebäude inklusive Shop entstehen. Dieses Gebäude ist circa 18 m lang und 12 m breit. Der circa 4,5 m hohe Baukörper schließt nach oben mit einem extensiv begrünten Flachdach ab.

Im östlichen Teil soll eine Waschhalle inklusive Parkplätzen zur Innenreinigung entstehen. Im Zuge der Umstellung auf E-Mobilität sind drei Schnellladestationen geplant. Diese sind aber nicht Inhalt des vorliegenden Entwurfs und sollen in einem gesonderten Antragsverfahren behandelt werden. Im Bereich der Überfahrt zur geplanten Systemgastronomie wird eine Fläche für die Versorgung mit Wasserstoff vorgehalten.

Die Zufahrt erfolgt von der Bertha-Benz-Straße. Zur geplanten Systemgastronomie soll eine Durchfahrt entstehen.

Das geplante Vorhaben ist in dem Plangebiet zulässig und schließt die Versorgungslücke im Sektor Energie in Aichtal.

Die Vorgaben des Bebauungsplans werden in einem Punkt vom Vorhaben berührt. Zwar werden die Dächer der Waschhalle und des Shops extensiv begrünt, diese Begrünung ist aber auf der Überdachung des Tankbereichs nicht vorgesehen beziehungsweise nicht möglich.

Laut Bebauungsplan müssen 75% der Dachflächen begrünt werden. Das würde einer Fläche von circa 494 m² entsprechen. Die Summe der begrünten Dächer beträgt aber nur circa 275 m². Auf Nachfrage beim planenden Büro ist die zusätzliche Last durch die Dachbegrünung auf der standardisierten, speziellen und weit gespannten Konstruktion über den Zapfsäulen nicht möglich.

Da es sich bei der Überdachung des Tankbereichs unstrittig um eine sehr spezielle Art der Überdachung handelt und sich diese Eigenart auf Grund der darunter liegenden Nutzung ableiten lässt, kann die Verwaltung diese Argumentation nachvollziehen. Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, weist die Konstruktion bereits jetzt eine Bauhöhe von 0,7 m auf. Durch die nicht unerhebliche Auflast der 10 cm dicken Substratschicht würde sich die gesamte Konstruktion in der notwendigen Art vermutlich nicht oder nur unwirtschaftlich realisieren lassen.



Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung ist Bestandteil der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des planungsrechtlichen Verfahrens. Eine Befreiung für die Unterschreitung des geforderten Anteils von 75% kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn hierfür ein Ausgleich geschaffen wird. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden für die Dachbegrünung vier Ökopunkte/m² angesetzt. Die Verwaltung schlägt daher vor, dass für die Differenz von 219 m² durch die Bauherrschaft ein entsprechender Ausgleich auf dem Baugrundstück oder an anderer Stelle in der Gemeinde in Höhe von 876 Ökopunkten geschaffen wird.

Auf die fehlende Retentionswirkung der harten Bedachung muss darüber hinaus in der Planung der Grundstücksentwässerung eingegangen werden.

Der Verwaltung ist es wichtig zu betonen, dass diese Vorgehensweise ausdrücklich der gesonderten Bauweise der Überdachung in Verbindung mit der speziellen Nutzung des Grundstückes geschuldet ist. Weitere Befreiungen bei zukünftigen Bauvorhaben sollten ausgeschlossen werden.

Stadtrat Bund berichtet, dass er schon begrünte Tankstellenüberdachungen sah, weshalb die Argumentation für ihn nicht nachvollziehbar ist. Ihn interessiert außerdem, warum keine Solartechnik vorgesehen ist.

Stadtbaumeister Hirn verweist bezüglich der Begrünung auf die Aussage des Planungsbüros, wonach sie bei diesen Überdachungen nicht möglich ist. Selbstverständlich steht es dem Gemeinderat jedoch frei, seine Zustimmung zu verweigern. Zur Solartechnik erklärt er, dass Photovoltaikanlagen ab dem 1.1.2022 verpflichtend werden. Im Moment hat die Stadt hierauf jedoch keinen Einfluss.

Stadtrat Schaal sieht die fehlende Begrünung kritisch, da Aichtal immer wieder von Starkregenereignissen heimgesucht wird. Er schlägt den Bau einer Zisterne vor, die das entsprechende anfallende Regenvolumen zurückhalten kann.

Stadtbaumeister Hirn erklärt, dass dies momentan nicht Gegenstand der Beratung ist. Allerdings kann das im Rahmen der Anschlussgenehmigung für den Kanalanschluss geprüft werden. Dieser liegt der Verwaltung derzeit ebenfalls vor.

Bürgermeister Kurz lässt über die Beschlussanträge gesondert abstimmen. Das Abstimmungsverhalten ist identisch und somit fasst der Ausschuss für Umwelt und Technik mit vier Ja-Stimmen, drei Nein-Stimmen und zwei Enthaltungen folgende

B e s c h l ü s s e:

1. Dem Antrag auf Baugenehmigung - Neubau einer Tankstelle, Bertha-Benz-Straße 1 - wird zugestimmt.
2. Die Zustimmung erfolgt unter der Bedingung, dass die Unterschreitung der erforderlichen begrünten Dachfläche an anderer Stelle kompensiert wird.
3. Unter oben genannten Vorgaben wird das Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch hergestellt.



§ 1.4

Bauantrag: Errichtung Werbeelemente, Bertha-Benz-Straße 1

Jeder Stadtrat erhielt hierzu die Vorlage Nr. 146/2021.

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung diverser Werbeanlagen auf dem Grundstück Bertha- Benz-Straße 1. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Südliche Riedwiesen“. Das Vorhaben ist gemäß § 30 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Der Antrag steht im Zusammenhang mit der geplanten Tankstelle im neuen Gewerbegebiet Südliche Riedwiesen. Inhalt der Planung sind insgesamt sieben Werbeanlagen für den geplanten ReweToGo Shop und zehn Anlagen für die Tankstellennutzung.

Bei den in der Planung dargestellten Anlagen handelt es sich größtenteils um kleinere bauliche Anlagen und Bauteile der Gebäude. Im Einfahrtsbereich ist ein acht m hoher beleuchteter Pylon mit Preistransparent (ARAL Werbung Nr. 11) geplant. Im nordöstlichen Bereich sollen drei Fahnenmasten entstehen.

Die Werbeanlagen entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplans. Die Behandlung des Vorhabens im AUT geschieht daher nur nachrichtlich.

Ohne weitere Aussprache fasst der Ausschuss für Umwelt und Technik mit acht Ja-Stimmen und einer Enthaltung folgenden

B e s c h l u s s :

Dem Antrag auf Baugenehmigung - Errichtung von Werbeanlagen, Bertha-Benz-Straße 1 - wird zugestimmt.

Das Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wird hergestellt.

§ 1.5

Bauantrag: Neubau eines McDonald's Restaurants, McDrive/McCafé und PKW-Stellplätzen, Margarethe-Steiff-Straße 3

Jeder Stadtrat erhielt hierzu die Vorlage Nr. 149/2021.

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines McDonald's Restaurants, McDrive / McCafé und von Pkw-Stellplätzen auf dem Grundstück Margarethe-Steiff-Straße 3. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Südliche Riedwiesen“. Das Vorhaben ist gemäß § 30 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein klassisches Gebäude der Systemgastronomie. Dem Lageplan ist zu entnehmen, dass ein 30,55 m breiter und 12,90 m tiefer Baukörper entstehen soll. Die Gesamthöhe des Gebäudes, das mit einem Flachdach abschließt, beträgt circa 5 m. Auf der Dachfläche ist eine Photovoltaik-Anlage geplant. Die Entwurfsunterlagen enthalten darüber hinaus Angaben zu zahlreichen Werbeanlagen.



Laut Stellplatzberechnung werden bei einer geplanten Gastraumgröße von 124 m² 11 Stellplätze gefordert. Die Planung enthält insgesamt 21 Stellplätze auf dem Grundstück.

Die Zufahrt erfolgt entweder über die Margarethe-Steiff-Straße oder über das direkt angrenzende Grundstück der in Planung befindlichen Tankstelle.

Das Vorhaben entspricht mit Ausnahme der in den Planunterlagen nicht dargestellten Dachbegrünung den Vorgaben des Bebauungsplans. Die Verwaltung hat diesbezüglich bereits Kontakt zum planenden Büro aufgenommen. Eine entsprechende Umplanung soll derzeit ausgearbeitet werden. Eine Befreiung von der örtlichen Bauvorschrift zur Ausführung des Flachdachs als extensiv begrüntes Dach kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Das Einvernehmen der Stadt Aichtal zum Vorhaben sollte von der Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans abhängig gemacht werden.

Dem Bauantrag liegt das schalltechnische Prognosegutachten des Büros Graner & Partner bei. Daraus geht hervor, dass der Betrieb des Restaurants unter Berücksichtigung der angesetzten Rahmenbedingungen im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfolgt. Laut dieser Prognose wäre aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ein 24-Stunden-Betrieb zulässig. Über die tatsächlichen Öffnungszeiten wird in den Entwurfsunterlagen keine Aussage getroffen.

Bürgermeister Kurz berichtet von Gesprächen zwischen der Stadt und dem Investor. Thema waren das Müllkonzept sowie der 24-Stunden-Betrieb. Letzteres lässt sich der Betreiber im Moment noch offen. Das versprochene Müllkonzept liegt derzeit noch nicht vor. Die Verwaltung wird hierauf jedoch ein Auge haben.

Stadträtin Madera bemängelt die Inkonsequenz beim Thema Dachbegrünung.

Stadtrat Schaal bittet, das Müllthema sowie eventuell entstehende Lärmbelastungen und insgesamt die weitere Entwicklung im Auge zu behalten. Den Dialog mit dem Betreiber hält er für wichtig. Auf die Dachbegrünung muss hier unbedingt bestanden werden.

Abschließend fasst der Ausschuss für Umwelt und Technik mit sechs Ja-Stimmen, einer Nein-Stimme und zwei Enthaltungen folgenden

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung - Neubau eines McDonald's Restaurants, McDrive/ McCafé und PKW-Stellplätzen, Margarethe-Steiff-Straße 3 - wird unter der Bedingung zugestimmt, dass das Flachdach des Vorhabens entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans zu mindestens 75 % extensiv begrünt wird.

Das Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wird unter dieser Bedingung hergestellt.

§ 2

Verschiedenes, Bekanntgaben

Unter diesem Tagesordnungspunkt gibt es nichts zu besprechen.

