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

Verhandelt am: 06.04.2022

Anwesende Stadträte: 8

Abwesende Stadträte: 1

Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 21:05 Uhr

Anwesend:

Vorsitz
Herr Sebastian Kurz

Stadträte
Herr Friedemann Alber
Herr Adalbert Bund
Herr Jörg Harrer
Herr Jörg Kimmich
Frau Nadine Madera
Herr Gunter Schaal
Frau Eva Sturm
Herr Jürgen Weinmann

von der Verwaltung
Herr Matthias Hirn
Frau Katja Scherr

Schriftführung
Frau Sabine Zalder

Abwesend:

Stadträte
Herr Marc Bubeck

T a g e s o r d n u n g:

§ 1 Starkregenrisikomanagement - Vorstellung der Risikoanalyse und des Handlungskonzepts

§ 2 Bausachen

§ 2.1 Bauantrag: Umbau/Erweiterung Wohnhaus, Kantstraße 35

§ 2.2 Bauantrag: Umbau und Erweiterung Wohnhaus, Albblickweg 8

§ 2.3 Bauantrag: Erweiterung Wohnhaus, Stuttgarter Straße 19

§ 2.4 Bauantrag: Neubau Wohnhaus, Lönsstraße 2

§ 2.5 Bauantrag: Abbruch und Neubau Mehrfamilienhaus, Uhlandstraße 18

§ 2.6 Bauantrag: Neubau Wohnhaus, Bachstraße 5/1

§ 2.7 Bauantrag: Neubau Doppelhaus, Teckstraße 55 und 57

§ 2.8 Bauantrag: Umbau und Erweiterung bestehendes Wohn- und Geschäftshaus, Waldenbucher Straße 37

§ 3 Umgestaltung Hindenburgplatz - Sachstandsbericht

§ 4 Stadtentwicklung Aichtal Neuenhaus - Projekt "Traube/Krone Areal" - weitere Vorgehensweise

§ 5 Verschiedenes, Bekanntgaben

Zur Beurkundung:

Der Vorsitzende: **Schriftführerin:** **Stadträte:**
Bürgermeister

§ 1

Starkregenrisikomanagement - Vorstellung der Risikoanalyse und des Handlungskonzepts

Zu diesem Tagesordnungspunkt erhielt jeder Stadtrat die Vorlage Nr. 61/2022. Sie ist diesem Protokoll beigefügt. Bürgermeister Kurz begrüßt die Herren Butz und Knoche vom Ingenieurbüro Klinger und Partner, die Risikoanalyse und Handlungskonzept erstellt haben. Bürgermeister Kurz erklärt einleitend, dass es sich hier um ein Basispaket handelt, das lediglich vorgestellt, über das aber heute Abend nicht entschieden wird. Es beinhaltet auch größere Maßnahmen, über die selbstverständlich im Einzelnen im Gemeinderat beraten wird.

Im Jahr 2018 hat die Stadt Aichtal den Förderantrag für ein kommunales Starkregenrisikomanagement beim Land Baden-Württemberg eingereicht. Nach der Zusage der Fördermittel im Juli 2019 in Höhe von 46.600,00 Euro bzw. 70 % der Projektkosten, wurde das Ingenieurbüro Klinger & Partner aus Stuttgart mit den erforderlichen Leistungen beauftragt.

Die Ausarbeitung des kommunalen Starkregenrisikomanagements richtet sich nach den Vorgaben des Leitfadens der LUBW. Entsprechend dieser Handlungsanleitung müssen drei aufeinanderfolgende Verfahrensschritte abgearbeitet werden.

Der erste Teil umfasst die Ausarbeitung von Starkregengefahrenkarten auf Grundlage eines standardisierten Verfahrens. Dieser Prozess wurde 2020 zwar abgeschlossen, die Ergebnisse mussten aber auf Grundlage fundamentaler Zweifel am Berechnungsmodell aufwändig durch das Regierungspräsidium Tübingen und durch die Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) geprüft werden. Dieser Vorgang, auf den die Stadt keinen Einfluss hatte, nahm leider einen Zeitraum von fast einem Jahr ein.

Im Jahr 2021 erfolgte die für den Fördermittelgeber erforderliche Freigabe der Karten und damit der Beginn der weiteren Verfahrensschritte „Risikoanalyse“ und “Handlungskonzept“.

Aus dem Maßnahmenkonzept ergeben sich für die verschiedenen Akteure entsprechende Handlungsfelder, die zeitnah umgesetzt werden können. Für bauliche Maßnahmen gewährt das Land Baden-Württemberg bis zu 70% Fördermittel. Zur Beantragung dieser Mittel ist ein abgeschlossenes kommunales Starkregenrisikomanagement zwingend erforderlich.

Herr Knoche stellt als Projektleiter die Ergebnisse anhand einer Computerpräsentation dem Gemeinderat vor und erläutert diese.

Zu Beginn seiner Ausführungen steht die Gefährdungsanalyse für jeden Stadtteil. In Neuenhaus sind am meisten der Sandäckerweg, die Häfner-, Tal-/See- und Schubertstraße gefährdet. In Aich sind betroffen Bergstraße, Filderweg, Neckartailfinger Straße, Hintere Gasse sowie der Bereich Baiersbach und Finsterbach. In Grötzingen sind es Heuberg-, Achalm- und Teckstraße, Harthäuser- und Uferstraße sowie die Altstadt um den Weiherbach herum.

Herr Knoche weist darauf hin, dass unterschieden werden muss zwischen Hochwassergefahren- und Starkregengefahrenkarten. Hochwasser bedeutet eine Überflutung durch ein Gewässer, Starkregen abseits der Gewässer. Starkregenkarten haben im Vergleich zu Hochwassergefahrenkarten keine rechtliche Relevanz sondern dienen nur zur Information und besseren Einschätzung der Gefährdungslage.

Herr Knoche berichtet, dass für verschiedene öffentliche Objekte Aichtals eine Risikoanalyse durchgeführt und Risikosteckbriefe erarbeitet wurden. Hierfür wurden auch Maßnahmenvorschläge erarbeitet. Für private Gebäude müssen solche Sachen privat erarbeitet werden. Die Stadt bietet hier zur Unterstützung jedoch beispielsweise Informationsveranstaltungen, Workshops oder Infobriefe an. Erstrecken soll sich diese Unterstützung auch auf Betriebe. Die Stadt weist auch auf die Überprüfung von Umspannstationen hin und sorgt für die Kontrolle der Verdolungen und Einlaufschächte. Mitgenommen werden muss unbedingt auch die Landwirtschaft. Diese kann beispielsweise durch Querbewirtschaftung oder die Erhaltung von Ackerrandstreifen sehr unterstützen.

Die Starkregengefahrenkarten sollten künftig bei allen Bebauungs- und Flächennutzungsplanungen verwendet und berücksichtigt werden. So ist es wichtig, dass beispielsweise in Neubaugebieten dafür gesorgt wird, dass Wasser dezentral zurückgehalten werden kann. Sehr wichtig ist auch das Krisenmanagement, beispielsweise die Nutzung von Warnsystemen, die Installation von Messstellen oder die Einarbeitung des Themas in den Hochwasseralarm- und Einsatzplan. Im Innen- und Außenbereich sind auch bauliche Maßnahmen möglich. Als Beispiel nennt er V-Profile für betroffene Straßen, die Erhöhung von Bordsteinen oder die Schaffung von Rückhaltemöglichkeiten. Herr Knoche betont, dass sich durch all diese Maßnahmen Gefahren nur vermindern, nie aber ganz vermeiden lassen. Maßnahmen im Außenbereich sind im Übrigen förderfähig.

Im Einzelnen stellt er nun verschiedene wichtige Bereiche vor. Es sind dies der Filderweg, wo Bordsteine erhöht und Rückhaltemöglichkeiten geschaffen werden müssen. Auch eine Entwässerungsrinne wäre zu überlegen. Im Bereich Baiersbach müssen Rückhalte geschaffen und Einlaufkapazitäten erhöht werden. Für die Gartenstraße schlägt er ein V-Profil vor, beim Weiherbach in Grötzingen muss deutlich weiter oben der Rückhalt vergrößert werden. Dort gibt es außerdem die Brücke im Bereich Schulstraße, deren Kapazität ebenfalls vergrößert werden muss. Für die Harthäuser Straße in Grötzingen sieht er Potenzial im Straßengraben, der tiefer gelegt werden könnte. Der Sandäckerweg in Neuenhaus ist dagegen ein schwieriger Bereich. Die Wasserableitung ist hier nicht möglich, die Ableitung in den Kanal nicht sinnvoll. Auch in der Häfnerstraße, Talstraße und Uferstraße gibt es nicht viele Möglichkeiten. Hier muss der private Objektschutz gestärkt werden.

Herr Knoche macht deutlich, dass das Starkregenrisikomanagement eine Langzeitaufgabe ist, da es immer häufiger Starkregenereignisse gibt. Sein Büro kann hier auch weiterhin fachlich unterstützen, beispielsweise mit der Durchführung von Workshops oder der Unterstützung bei der Erstellung eines Hochwasseralarmplans oder dem Messnetzaufbau.

Bürgermeister Kurz dankt Herrn Knoche für dessen umfassende Informationen und geht auf das weitere Vorgehen ein. So wird im Mai eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung stattfinden, bei der diese auch Fragen stellen kann. Parallel dazu finden Beratungen mit der Feuerwehr statt. Außerdem kümmert sich die Stadt um genügend Sandsäcke. Extrem gefährdete Grundstücksbesitzer werden gezielt angesprochen und ihnen Unterstützung angeboten. Überlegt werden muss auch die Einführung des Frühwarnsystems Fliwas3. Mit Landwirten werden Gespräche stattfinden und Fördergelder sollen beantragt werden.

Stadtrat J. Harrer stellt fest, dass die Hangsituation in Aichtal zu prekären Situationen führt. Deshalb muss schnell für die Minimierung der Risiken gesorgt werden. Die Stadt soll die Bürger hierbei unterstützen. Dabei sollten Hochwasser und Starkregen gemeinsam betrachtet werden.

Herr Knoche versteht diesen Wunsch, gibt aber zu bedenken, dass es sich hierbei um unterschiedliche Charakteristiken handelt. Bürgermeister Kurz bestätigt dies, weiß aber, dass tatsächlich manchmal beides droht.

Stadtrat Bund ist dankbar, dass nun endlich Grundlagen vorliegen und Schwachstellen erkannt wurden. Er begrüßt die Bürgerbeteiligung und die kommende Auseinandersetzung mit diesem Thema. Er erinnert jedoch daran, dass dies ein Prozess sein wird, der sich über Jahre ziehen wird.

Stadtbaumeister Hirn bestätigt dies. Da das Werk Grundlage für die Gewährung von Fördergeldern ist, wird die Verwaltung spätestens bei Vorlage des Haushalts 2023 einzelne Maßnahmen präsentieren.

Bürgermeister Kurz ist es sehr wichtig, intensiv in die Bürgerinformation einzusteigen, damit kommunale und private Vorsorge getroffen werden kann.

Stadtrat Schaal ist begeistert von der Ausarbeitung sowie dem gelungenen Vortrag. Er begrüßt das Angebot der weiteren Zusammenarbeit. Ihn interessiert, ob alles erfasst ist. So erinnert er beispielsweise an das Horrorszenario Schlamm, das in einer Tiefgarage in Aich beim letzten Starkregenereignis zu beobachten war.

Herr Knoche bestätigt, dass für das gesamte Stadtgebiet die Gefahren abgebildet wurden. Das erstellte Modell hat nur eine bestimmte Aussagekraft, jedoch eine hohe Übereinstimmung mit den Berechnungen. Das Thema Schlamm und Geröll wurde nicht mit einberechnet. Um dies zu verbessern oder zu vermeiden, müssen Maßnahmen bei der Landwirtschaft ergriffen werden. So wäre es beispielsweise bei Äckern, die sich vor einer Bebauung befinden, sehr wichtig, dort nichts anzupflanzen, was die Bodenerosion fördert. Er nennt hier Mais oder Rüben.

Stadträtin Madera interessiert, ob das nun Vorgetragene bei den geplanten neuen Baugebieten in Aichtal bereits berücksichtigt wurde. Auch erkundigt sie sich nach den Kosten für ein V-Profil.

Herr Hirn erklärt, dass auf den Bebauungsplan Nördlich der Schwabstraße diesbezüglich noch einmal geschaut werden muss. Bei den Südlichen Riedwiesen wurde es nicht berücksichtigt. Zum V-Profil erklärt er, dass so etwas dann überlegt werden muss, wenn eine Straßensanierung ansteht.

Stadtrat Kimmich berichtet von einer hohen Erwartungshaltung der Bürger. Deshalb muss genau aufgezeigt werden, wer was machen kann. Er regt an, die Einrichtung einer Beratungsstelle zu überlegen. Bedauerlich ist, dass es Fördergelder nur für Maßnahmen im Außenbereich und nicht für Privatleute gibt.

Bürgermeister Kurz versichert, dass geplant ist, gezielt entsprechende Informationen für betroffene Bürger aufzubereiten. Herr Hirn verweist auf die Homepage der Stadt Aichtal, auf der viele Informationen zu finden sind. Gerne steht er für Fragen zur Verfügung und bittet, diese am besten per Mail zu stellen. Er berichtet, dass kürzlich die Siebkästen der Schächte gereinigt wurden. Seit 2016 gibt es Pegelmesser in Aich sowie eine Alarmkette mit Feuerwehralarmierung bei HQ 50. Man hat also auch bereits schon einiges getan. Er dankt den Vertretern des Büros Klinger für die gute Zusammenarbeit. Diesem Dank schließt sich der

Bürgermeister an. Er betont, dass Aichtal eine der ersten Kommunen ist, die sich für ein solches Konzept entschied und man auch weiterhin daran arbeiten wird.

Abschließend fasst der Ausschuss für Umwelt und Technik folgenden einstimmigen

B e s c h l u s s:

Der Erläuterungsbericht zum Starkregenrisikomanagement wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt die darin enthaltenen Maßnahmen umzusetzen. Für die kommenden Jahre sind entsprechende Finanzmittel einzuplanen und Förderanträge zu stellen.

§ 2

Bausachen

§ 2.1

Bauantrag: Umbau/Erweiterung Wohnhaus, Kantstraße 35

Jeder Stadtrat erhielt hierzu die Vorlage Nr. 54/2022.

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Baugenehmigung für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses Kantstraße 35. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des unqualifizierten Bebauungsplans „Rudolfshöhe“. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 30 in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch.

Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass an der Ostseite der Doppelhaushälfte ein circa 2,6 m breiter und 8,8 m langer Erweiterungsbau entstehen soll. Innerhalb dieses Bauteils sollen zusätzliche Räume entstehen. Darüber hinaus soll die Treppenanlage in diesen Bereich verlegt werden.

Auf den beiden Dachflächen sollen Dachaufbauten in Form von Schleppgauben errichtet werden. Die Größe dieser Dachaufbauten orientiert sich an dem ortsüblichen und verträglichen Maß.

Der Erweiterungsbau ist in der überschaubaren Grundstücksfläche geplant. Dachaufbauten finden sich in der maßgeblichen näheren Umgebung an zahlreichen anderen Gebäuden. Der Verwaltung sind daher keine Gründe ersichtlich, die gegen die Zulässigkeit des Vorhabens sprechen. Vielmehr sind die Modernisierung und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sehr zu begrüßen.

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

B e s c h l u s s:

Dem Antrag auf Baugenehmigung - Umbau und Erweiterung Wohnhaus, Kantstraße 35 - wird zugestimmt.

Das Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wird hergestellt.

§ 2.2

Bauantrag: Umbau und Erweiterung Wohnhaus, Albblickweg 8

Jeder Stadtrat erhielt hierzu die Vorlage Nr. 55/2022.

Der Bauherr stellt den Antrag auf Baugenehmigung für Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses Albblickweg 8. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des nicht qualifizierten Bebauungsplans „Schafweide“. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 30 in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch.

Im Zuge der geplanten Maßnahme soll am Untergeschoss des bestehenden Wohnhauses an der Westseite eine geringfügige Wohnraumerweiterung erstellt werden. Diese Erweiterung beschränkt sich auf das Untergeschoss und ist auf der Länge von circa 14 m und einer Tiefe von circa 2,2 m geplant.

Des Weiteren ist der Rückbau der vorhandenen Dachkonstruktion geplant. Diese soll durch ein neues Tragwerk ersetzt werden. Durch diese Umbaumaßnahmen erhöht sich die gesamte Höhe des Gebäudes um circa 1,8 m. Wie in der Schnittzeichnung ersichtlich ist, ist die Nutzung des Dachgeschosses momentan aufgrund der Höheneinschränkungen nur begrenzt möglich. Dachaufbauten sind keine geplant.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben, die nach heutiger Rechtslage noch durchsetzbar sind, werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Der Verwaltung sind keine Gründe ersichtlich, die die Zulässigkeit des Vorhabens infrage stellen. Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben zu begrüßen.

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

B e s c h l u s s:

Dem Antrag auf Baugenehmigung - Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Albblickweg 8 - wird zugestimmt.

Das Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wird hergestellt.

§ 2.3

Bauantrag: Erweiterung Wohnhaus, Stuttgarter Straße 19

Jeder Stadtrat erhielt hierzu die Vorlage Nr. 56/2022.

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Anbaus an das bestehenden Wohngebäude Stuttgarter Straße 19. Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan. Das Vorhaben ist gemäß § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

An der Südseite des bestehenden Gebäudes soll ein im Mittel circa 5,5 m breiter und 7,8 m langer Anbau entstehen. Der Baukörper schließt nach oben mit einem Flachdach ab.
Das Gebäude soll keine Unterkellerung erhalten und dient zur Erweiterung des bestehenden Wohnraums. Eine zusätzliche Wohneinheit stellt das Vorhaben nicht dar.

Der Verwaltung sind keine Gründe ersichtlich, die der Zulässigkeit des Vorhabens entgegenstehen. Aufgrund der fehlenden Angaben in den Planunterlagen ist der Bauherrschaft aber dringend zu empfehlen, das geplante Flachdach mit einer intensiven Begrünung auszustatten.

Stadtrat Schaal beantragt, die Begrünung des Flachdaches verbindlich in den Beschluss mit aufzunehmen. Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik fasst deshalb folgenden einstimmigen

B e s c h l u s s:

Dem Bauantrag - Anbau an das bestehende Wohnhaus, Stuttgarter Straße 19 - wird zugestimmt

Das Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wird hergestellt.

Die Bauherrschaft wird verpflichtet, das geplante Flachdach mit einer intensiven Begrünung zu versehen.

§ 2.4

Bauantrag: Neubau Wohnhaus, Lönsstraße 2

Jeder Stadtrat erhielt hierzu die Vorlage Nr. 57/2022.

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Lönsstraße 2. Das Vorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplans „Schiessäcker“. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 30 Baugesetzbuch.

Auf dem Grundstück des ehemaligen Kindergartens soll ein circa 10,6 m breites und 9,2 m tiefes Wohnhaus entstehen. Das Wohnhaus ist voll unterkellert. Über dem Untergeschoss sind zwei Vollgeschosse geplant. Das Dachgeschoss schließt nach oben mit einem Satteldach Dachneigung 40° ab. Auf der Nordseite ist ein 2,8 m breiter Dachaufbau in Form einer Schleppgaube geplant. In westlicher Richtung soll eine Garage inklusive Carport entstehen. Diese Baukörper schließen nach oben mit einem begrünten Flachdach ab.

In westlicher und südlicher Richtung sind in den Freianlagen Stützmauern vorgesehen, um eine ebene Gestaltung des Gartens gewährleisten zu können.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden von dem Vorhaben nur sehr begrenzt berührt. Zum einen unterschreitet die geplante Erdgeschoss Fußbodenhöhe die festgesetzte Höhe um circa 20 cm. Des Weiteren überschreitet die Traufhöhe das zulässige Maß um 15 cm. Bezüglich der geplanten Dachneigung kann festgestellt werden, dass die durch die örtlichen Bauvorschriften festgesetzte Dachneigung um 2° überschritten wird. Die durch den

Bebauungsplan festgesetzte maximale Gesamthöhe des Gebäudes wird aber dennoch unterschritten.

Die festgestellten Abweichungen von den Vorgaben bewegen sich in Größenordnungen, die zu vernachlässigen sind, und die nach Fertigstellung des Vorhabens nicht in Erscheinung treten werden. Aus Sicht der Verwaltung spricht daher nichts gegen die vorliegende Planung. Bei den Vorgaben zur Dachneigung handelt es sich um eine örtliche Bauvorschrift. Über die Befreiung von dieser kann die untere Baurechtsbehörde ohne Beteiligung der Gemeinde entscheiden.

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

B e s c h l u s s:

Dem Bauantrag - Neubau Einfamilienhaus mit Garage und Carport, Lönsstraße 2 - wird zugestimmt.

Den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Unterschreitung der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und die Überschreitung der zulässigen Traufhöhe gemäß § 31 Baugesetzbuch wird zugestimmt.

Das Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wird hergestellt.

§ 2.5

Bauantrag: Abbruch und Neubau Mehrfamilienhaus, Uhlandstraße 18

Jeder Stadtrat erhielt hierzu die Vorlage Nr. 5/2022.

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Uhlandstraße 18. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schönblicksiedlung“. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 30 Baugesetzbuch.

Nach dem Rückbau der vorhandenen Bebauung ist die Errichtung eines circa 17,5 m breiten und circa 12 m tiefen Baukörpers geplant. An der Nord-, der Ost- und der Westfassade sind Erker geplant. Nach oben schließt das Gebäude mit einem Satteldach, Dachneigung 35° ab. Auf beiden Dachflächen sind Dachaufbauten geplant.

Insgesamt sollen acht Wohneinheiten entstehen. Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Gebäudes und im Bereich der Uhlandstraße nachgewiesen.

Die Festsetzung des Bebauungsplans ist lediglich durch die nördlichen Vorbauten berührt. Diese Vorbauten überschreiten die überbaubare Grundstücksfläche jeweils auf einer Länge von 4,25 m und in der Tiefe von 1,5 m. Damit bewegen sich diese Überschreitungen in einem absolut verträglichen Maß und in einer Größenordnung, der in der Vergangenheit sowohl von der Stadt Aichtal als auch von der unteren Baurechtsbehörde bedingungslos zugestimmt wurde.

Von Seiten der Verwaltung ist das Vorhaben sehr zu begrüßen. Die vorhandene Baufläche wird optimal ausgenutzt und dient der Schaffung von zusätzlichem, dringend benötigtem Wohnraum in Aichtal.

Die Stadträte Bund und Schaal begrüßen ebenfalls die Schaffung neuen Wohnraums. Stadtrat Schaal erkundigt sich, ob Einwendungen aus der Nachbarschaft vorliegen. Herr Hirn erklärt, dass ihm nichts bekannt ist.

Abschließend fasst der Ausschuss für Umwelt und Technik folgenden einstimmigen

B e s c h l u s s:

Dem Bauantrag - Neubau eines Mehrfamilienhauses, Uhlandstraße 18 - wird zugestimmt.

Der Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans „Schönblicksiedlung“ gemäß § 31 Baugesetzbuch für die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die nördlichen Vorbauten wird zugestimmt.

Das Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wird hergestellt.

§ 2.6

Bauantrag: Neubau Wohnhaus, Bachstraße 5/1

Jeder Stadtrat erhielt hierzu die Vorlage Nr. 60/2022.

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Bachstraße 5/1. Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des nicht übergeleiteten Bebauungsplans „Streitäcker“. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 30 in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch.

Das geplante Wohnhaus soll an das bestehende Wohnhaus Bachstraße 5 angebaut werden. Die Grundfläche des Baukörpers beträgt 7 × 11 m. In westlicher Richtung ist eine Einzelgarage als Grenzbau geplant.

Das nicht unterkellerte Gebäude schließt nach oben mit einem Satteldach, Dachneigung 35° ab. Auf der nördlichen Dachfläche ist ein circa 2,5 m breiter Zwerchgiebel geplant, der nach oben mit einem flach geneigten Dach abschließt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe liegt leicht über dem Niveau der Bachstraße. Die Vorkehrungen gegen Hochwasser in Folge von Starkregen sind damit getroffen.

Der Verwaltung sind keine Gründe ersichtlich, die die Zulässigkeit des Vorhabens in Frage stellen.

Stadtrat J. Harrer freut sich über die Schließung der Baulücke.

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

B e s c h l u s s:

Dem Antrag auf Baugenehmigung - für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Bachstraße 5/1 - wird zugestimmt.

Das Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wird hergestellt.

§ 2.7

Bauantrag: Neubau Doppelhaus, Teckstraße 55 und 57

Jeder Stadtrat erhielt hierzu die Vorlage Nr. 63/2022.

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Teckstraße 55 und 57. Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schiessäcker“. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 30 Baugesetzbuch.

Auf der Baulücke soll ein Doppelhaus entstehen und das Grundstück nach Errichtung geteilt werden. Der Baukörper ist circa 15 m breit und 10,5 m tief. Nach oben schließt das Gebäude mit einem Satteldach, Dachneigung 30° ab. Auf beiden Dachhälften sind Dachaufbauten geplant.

Entlang der Teckstraße sollen zwei Garagen und jeweils ein Stellplatz entstehen. An der Südfassade sind Balkone vorgesehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in einem Punkt geringfügig berührt. Die festgesetzte Traufhöhe wird von der Planung um 40 cm überschritten. Auch die Gebäudehöhe überschreitet das zulässige Maß um 15 cm.

Die Festsetzung zu den Gebäudehöhen wurde zuletzt 1986 geändert. Die Anforderungen an die Bauteilstärke von Decken- und Dachkonstruktionen sowie an Fußbodenaufbauten - alleine aus den Anforderungen an die Wärmedämmung und der Berücksichtigung von Lüftungsanlagen - haben in der Vergangenheit dazu geführt, dass diese Vorgaben oftmals nicht mit dem Stand der Technik zu vereinbaren sind.

Da nachbarliche Belange nicht berührt sind und die zulässige Gesamthöhe durch das Vorhaben nur geringfügig überschritten wird, stehen aus Sicht der Verwaltung keine Gründe gegen eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Traufhöhe und der Firsthöhe. Herr Hirn stellt außerdem fest, dass Nachbarbelange nicht berührt sind.

Ohne Aussprache fasst der Ausschuss für Umwelt und Technik folgenden einstimmigen

B e s c h l u s s:

Dem Bauantrag - Neubau Doppelhaus, Teckstraße 55 und 57 - zugestimmt.

Der erforderlichen Befreiung gemäß § 31 Baugesetzbuch für die Überschreitung der zulässigen Traufhöhe sowie der Fristhöhe wird zugestimmt.

Das Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wird hergestellt.

§ 2.8

Bauantrag: Umbau und Erweiterung bestehendes Wohn- und Geschäftshaus, Waldenbucher Straße 37

Jeder Stadtrat erhielt hierzu die Vorlage Nr. 64/2022.

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Baugenehmigung für den Umbau und die Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses Waldenbucher Straße 37. Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang gebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat sich in seiner Sitzung am 9.2.2022 mit diesem Vorhaben bereits beschäftigt. Auf die Vorlage Nummer 9/2022 wird verwiesen.

Das Einvernehmen für die ursprüngliche Planung wurde in dieser Sitzung nicht hergestellt. Begründet wurde diese Ablehnung mit der Gestalt des geplanten Anbaus in südlicher und westlicher Richtung.

Zwischenzeitlich liegen geänderte Entwurfsunterlagen vor. Diese beinhalten eine Reduzierung der Baumasse des Neubaus, besonders im obersten Geschoss, sowie eine deutliche Unterbrechung der Gestalt der Fassade zur Waldenbucher Straße hin. In dieser Planung findet sich jetzt auch die ursprüngliche Projektstudie wieder, die dem Gemeinderat in einer früheren Sitzung vorgestellt wurde.

Von Seiten der Verwaltung bestehen zwar weiterhin Bedenken, die aber rechtlich eine Ablehnung des Vorhabens nicht rechtfertigen würden. Die Kriterien des § 34 Baugesetzbuch sind erfüllt. Man kann jedoch sagen, dass mit der vorliegenden Planung ein Kompromissvorschlag vorliegt.

Den Unterlagen liegt eine Straßenabwicklung bei, die aus den Reihen der Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Technik gewünscht wurde.

Des Weiteren ist es zu begrüßen, dass es zu einer Erneuerung des Ortsbildes und zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in der Waldenbucher Straße kommt.

Stadtbaumeister Hirn berichtet, dass die Angrenzer noch nicht gehört wurden.

Stadtrat Bund kann der nun vorliegenden Planung zustimmen.

Stadtrat Kimmich stellt fest, dass das Gebäude jetzt zwar kompakter ist, das Obergeschoss jedoch nicht mehr so mächtig in Erscheinung tritt.

Für Stadtrat J. Harrer ist die Planung grenzwertig und ihm persönlich zu wuchtig.

Stadträtin Madera interessiert, ob die Angrenzer noch gehört werden und mit Einwendungen zu rechnen ist. Herr Hirn berichtet hierzu, dass bereits früher Nachbareinwendungen vorgebracht wurden. Diese hat das Landratsamt abzuklären. Sie haben keinen Einfluss auf die Entscheidung des Ausschusses für Umwelt und Technik.

Stadtrat Weinmann begrüßt das Vorhaben. In der Waldenbucher Straße gibt es noch weitere große und dominante Gebäude.

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

B e s c h l u s s:

Dem Bauantrag - Umbau und Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses, Waldenbucher Straße 37 - wird zugestimmt.

Das Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wird hergestellt.

§ 3

Umgestaltung Hindenburgplatz - Sachstandsbericht

Zu diesem Tagesordnungspunkt erhielt jeder Stadtrat die Vorlage Nr. 65/2022, die diesem Protokoll beigefügt ist.

Im Zuge der Haushaltsberatungen für das Jahr 2022 wurde von zwei Fraktionen des Gemeinderats der Antrag gestellt, den sogenannten „Hindenburgplatz“ in Aichtal Grötzingen umzugestalten. Die Anträge wurden mehrheitlich angenommen. Die Fläche wird begrenzt von der Nürtinger Straße, der Grabenstraße und der Hindenburgstraße.

Die Fläche ist mit Natursteinen eingegrenzt und mit Rasen bedeckt. Einzelne Büsche und Bäume ergänzen die Bepflanzung. Im östlichen Teil der Fläche befindet sich das Kriegerdenkmal zum Gedenken an die Gefallenen und Vermissten der beiden Weltkriege.

Im Januar 2022 hat die Stadtverwaltung Kontakt mit der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen - Geislingen (HFWU) aufgenommen und den anstehenden Planungsprozess dargestellt. Aus Sicht der Stadtverwaltung bietet sich das Projekt für eine studentische Arbeit hervorragend an. Von Seiten der HFWU - Herr Studiendekan Ganser - wurde zwischenzeitlich signalisiert, dass sich im Laufe des Jahres die Möglichkeit ergeben wird, das Projekt in den Lehrplan zu integrieren.

Aus Sicht der Stadtplanung der HFWU ist das Projekt aber unbedingt im Zusammenhang mit weiteren Vorhaben der Stadtentwicklung in Aichtal-Grötzingen zu sehen. Damit deckt sich die Einschätzung der Hochschule mit der bisherigen Auffassung der Verwaltung. Dieser Sachverhalt steht aber dennoch unabhängig von möglichen konkreten Entwürfen für die Umgestaltung des Hindenburgplatzes.

Das Projekt wurde darüber hinaus mit dem örtlichen Historiker besprochen. Die Geschichte des Areals geht zurück in das Jahr 1626. Grötzingen wurde in diesem Jahr von der zweiten Pestseuche getroffen, der insgesamt 454 Einwohner zum Opfer fielen. Für diese Toten wurde ein neuer Friedhof angelegt - der heutige Hindenburgplatz.

Aufgrund dieses Hinweises hat sich die Stadtverwaltung an das Regierungspräsidium Stuttgart als zuständiges Landesamt für Denkmalpflege gewandt. Am 3. Februar 2022 ging eine entsprechende Stellungnahme ein. Aus dieser Stellungnahme geht hervor, dass die Fläche

des Hindenburgplatzes wohl bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts als Friedhof genutzt wurde. Laut Einschätzung des Regierungspräsidiums ist aufgrund der nicht erfolgten Eingriffe in den Untergrund damit zu rechnen, dass dort eine dichte Belegung mit Verstorbenen aus den verschiedenen Jahrhunderten anzutreffen ist. Das hat zur Folge, dass jeder Eingriff in den Untergrund durch Tiefbauarbeiten mit sogenannten Rettungsgrabungen verbunden wäre. Das Regierungspräsidium Stuttgart rät dringend von Eingriffen in den Boden ab.

Die Verwaltung schlägt vor, die studentischen Arbeiten unabhängig von der Stellungnahme des Regierungspräsidiums in die Wege zu leiten. Die Information sollte den Studierenden zur Verfügung gestellt werden und als erhöhte Schwierigkeit bei der Aufgabenstellung berücksichtigt werden. Ob tatsächlich Umgestaltungsmaßnahmen vor dem Hintergrund der sehr aufwändigen archäologischen Nebenarbeiten möglich sind, ist dann im weiteren Prozess abzuklären.

Stadtrat Bund dankt der Verwaltung, dass diese die Sensibilität des Platzes so gut vorgestellt hat. Er persönlich kann sich hier trotzdem Veränderungen vorstellen, möchte jetzt aber erst einmal abwarten, welche Vorschläge von den Studierenden kommen werden. Auf dem Luftbild ist für ihn der vorhandene Wildwuchs gut zu erkennen. Ein solcher Wildwuchs wird der Würde des Platzes nicht gerecht. Er kann, auch ohne in die Tiefe zu graben, sicher schöner und denkwürdiger gestaltet werden. Wichtig ist ihm, dass hier auch die Bürgerschaft beteiligt wird.

Das ist auch der Wunsch des Bürgermeisters, der den Platz ebenfalls attraktiver gestalten möchte.

Stadträtin Sturm wünscht ebenfalls eine Verschönerung.

Stadtrat Schaal stellt fest, dass die Situation durch die ehemalige Nutzung als Friedhof erschwert wird. Auch ihm ist wichtig, die Bürger bei der Umgestaltung mitzunehmen. Er würde es begrüßen, dies wäre bereits, bevor die Studenten planen. Auf jeden Fall sollte am Ende ein Planungsbüro beauftragt und das Thema dann auch weiterverfolgt werden.

Abschließend fasst der Ausschuss für Umwelt und Technik folgenden einstimmigen

B e s c h l u s s:

Der Sachstandsbericht zur möglichen Umgestaltung des Hindenburgplatzes wird zur Kenntnis genommen.

§ 4

Stadtentwicklung Aichtal Neuenhaus - Projekt "Traube/Krone Areal" - weitere Vorgehensweise

Zu diesem Tagesordnungspunkt erhielt jeder Stadtrat die Vorlage Nr. 66/2022, die diesem Protokoll beigefügt ist.

In den vergangenen Wochen konnte die Stadtverwaltung die Verkaufsverhandlungen über die Grundstücke Mozartstraße 16 und 18 in Aichtal - Neuenhaus zum Abschluss bringen. Die

notarielle Beurkundung erfolgt in Kürze. Die Stadt Aichtal ist danach Eigentümerin des in der Vorlage dargestellten zusammenhängenden Areals.

Die Verkäuferin hat der öffentlichen Beratung im Vorfeld der Besitzübertragung ausdrücklich zugestimmt. Durch diesen anstehenden Grunderwerb sind nunmehr die Voraussetzungen geschaffen, für diesen Bereich eine städtebauliche Neuordnung und Erneuerung in die Wege zu leiten. Eine entsprechende städtebauliche Studie wurde im Ausschuss für Umwelt und Technik in der Vergangenheit bereits vorgestellt.

Um diesen Prozess zu initiieren, sollte die weitere Vorgehensweise diskutiert und festgelegt werden. Durch die Lage der Grundstücke im Sanierungsgebiet Aichtal - Neuenhaus ergeben sich auch für diesen Planungsprozess Fördermöglichkeiten in Höhe von 60 % der zuschussfähigen Kosten.

Nach Rücksprache mit dem Sanierungsträger - STEG aus Stuttgart - bieten sich auch aus deren Erfahrung zwei verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten an. Es sind dies zum einen ein Investoren-Auswahlverfahren mit einer Konzeptvergabe und zum anderen eine Projektentwicklung.

Bei ersterem Verfahren wird die Baufläche zur Veräußerung ausgeschrieben. Mögliche Investoren können sich um das Grundstück bewerben. Inhalt einer solchen Bewerbung müssen zum einen Aussagen über das bauliche Konzept aber auch die geplanten Nutzungen sein. Darüber hinaus muss vom Investor ein Kaufpreis genannt werden. Über den Zuschlag entscheidet dann im Weiteren der Gemeinderat.

Bei Zweiterem erfolgt zunächst eine interne Grundstücksanalyse. Diese Ergebnisse führen zu einem Planungskonzept, das der Gemeinderat zusammen mit der Stadtverwaltung und dem Sanierungsträger ausarbeitet. Für diese Phase ist es erforderlich, externe Unterstützung in Anspruch zu nehmen. Dieses Planungskonzept sollte bereits sehr detailliert ausgearbeitet werden und die Wirtschaftlichkeit nachgewiesen sein. Inhalt dieses Planungskonzepts können neben der späteren Nutzung zum Beispiel auch die Erforderlichkeit öffentlicher Plätze oder Vorgaben zur Energieeffizienz des Komplexes sein.

Auf Grundlage dieses ausgearbeiteten Konzeptes können sich wiederum Investoren für das Projekt bewerben. Bei der Umsetzung müssen dann die Vorgaben der Stadt als Verkäuferin zwingend eingehalten werden. Entsprechende vertragliche Regelungen sind zu treffen. Herr Hirn stellt fest, dass die Lage von Aichtal – Neuenhaus im „Speckgürtel“ von Stuttgart die Fläche hochinteressant für Investoren macht.

Die Verwaltung empfiehlt aufgrund des sensiblen Umfelds und der enormen städtebaulichen Bedeutung des Projekts, den Weg der Projektentwicklung zu wählen. Diese Lösung bietet die maximale Sicherheit, dass ein Ergebnis erzielt wird, das konform zum vorgegebenen Leitbild des Gemeinderates ist.

Vor dem historischen Hintergrund schlägt die Verwaltung darüber hinaus vor, das Projekt zukünftig unter dem Namen „Traube/Krone-Areal“ zu führen.

Stadträtin Sturm denkt wie die Verwaltung.

Stadtrat Bund ebenfalls. Nur so kann der Gemeinderat mitreden. Er ist sich sicher, dass hier ein sehr gutes Projekt entstehen kann.

Auch Stadtrat Schaal ist es wichtig, das Heft in der Hand zu behalten und er schließt sich deshalb seinen Vorrednern an. Er wünscht eine Begleitung durch ein Stadtentwicklungsbüro, vielleicht auch im Zusammenhang mit der Planung des Hindenburgplatzes.

Stadtrat J. Harrer ist glücklich, dass in diesem prägenden Ortsbereich nun etwas entwickelt werden kann. Auch er spricht sich für die zweite Möglichkeit aus.

Auf Nachfrage von Stadtrat Weinmann erklärt Herr Hirn, dass das sich nebenan befindliche Gebäude der ehemaligen Gaststätte Waldhorn unter Denkmalschutz steht, da es früher als Pfarrhaus genutzt wurde.

Bürgermeister Kurz dankt für die abgegebenen Stellungnahmen. Zum Thema Erstellung eines Stadtentwicklungskonzepts wird noch eine Beratung im Gemeinderat stattfinden.

Abschließend fasst der Gemeinderat folgenden einstimmigen

B e s c h l u s s:

Die stadteigenen Grundstücke zwischen Lerchenweg und Mozartstraße (Darstellung 1) werden im Rahmen eines Verfahrens der Projektentwicklung weiterentwickelt und vermarktet. Der Prozess wird in Kooperation mit der STEG geleitet. Das Planungskonzept wird in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat der Stadt Aichtal entwickelt. Das Projekt trägt den Namen „Traube/Krone-Areal“.

§ 5

Verschiedenes, Bekanntgaben

a) Entfernung ortsbildprägender Bäume

Herr Hirn teilt mit, dass die sich beim Gebäude Raiffeisenstraße 58 befindliche stattliche Eiche Schäden in Höhe von 30 % aufweist. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird der Baum deshalb am Montag gefällt. Die Fällung wurde mit den Anliegern abgestimmt.

b) Ausschreibung der Kämmererstelle

Frau Scherr berichtet, dass Stadtkämmerer Gogel am vergangenen Sonntag zum Bürgermeister der Gemeinde Neckartailfingen gewählt wurde. Seine Stelle wird deshalb morgen im Staatsanzeiger, im Amtsblatt und am Samstag in der Nürtinger Zeitung ausgeschrieben.

c) Parkettboden Festhalle Aich

Stadtrat Bund stellt fest, dass der Parkettboden der Festhalle Aich inzwischen saniert wurde und ihm sehr gut gefällt.