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

Verhandelt am: 30.11.2022

Anwesende Stadträte: 8

Abwesende Stadträte: 1

Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:45 Uhr

Anwesend:

Vorsitz
Herr Jörg Kimmich

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

von der Verwaltung
Herr Matthias Hirn
Herr Stefan Ochs

Schriftführung
Frau Sabine Zalder

Abwesend:

Vorsitz
Herr Sebastian Kurz

Stadträte
Herr Marc Bubeck

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

§ 1 Biotopverbundplanung - Vorstellung der Umsetzung des landesweiten Biotopverbunds durch die Biotopverbundbotschafterin des LEV

§ 2 Mehrzweckhalle Aichtal-Grötzingen: Baulicher Zustand und mittelfristiger Aufwand für die Unterhaltung der Bausubstanz

§ 3 Bausachen

§ 3.1 Bauantrag: Neubau Wohnhaus, Lichtensteinstraße 11

§ 3.2 Bauantrag: Umbau und Erweiterung Wohnhaus, Kanalstraße 6

§ 3.3 Bauantrag: Nutzungsänderung Scheune/Bühne zu Wohnzwecken, Im Gewand 2

§ 3.4 Bauantrag: Neubau von 3 Reihenhäusern, Lindenstraße 8 - 8/1 - 8/2

§ 3.5 Bauantrag: Neubau Dachaufbauten und Nutzungsänderung Laden zu Wohnzwecken, Schillerstraße 29

§ 3.6 Antrag auf Befreiung: Errichtung Terrassenüberdachung veränderte Ausführung, Otto-Schuster-Straße 16

§ 3.7 Bauantrag: Neubau Wohn- und Geschäftshaus, veränderte Ausführung - Raiffeisenstraße 2

§ 4 Verschiedenes, Bekanntgaben

Zur Beurkundung:

Der Vorsitzende:	**Schriftführerin:**	**Stadträte:**
1. Stellvertretender Bürgermeister		

§ 1

Biotopverbundplanung - Vorstellung der Umsetzung des landesweiten Biotopverbunds durch die Biotopverbundbotschafterin des LEV

Zu diesem Tagesordnungspunkt erhielt jeder Stadtrat die Vorlage Nr. 196/2022, die diesem Protokoll beigefügt ist.

Stellvertretender Bürgermeister Kimmich begrüßt bei diesem Tagesordnungspunkt die Biotopverbundbotschafterin Nadine Herbrand sowie Herrn Marc Thomas vom Landwirtschaftsamt. Er ist dort zuständig für die Beratung der Landwirte beim Thema Biotopverbund.

Der Biotopverbund ist das Netzwerk der Natur, das die Lebensräume von Tieren und Pflanzen miteinander verbindet, sodass diese wandern und sich genetisch austauschen können. Die rechtlichen Rahmenbedingungen für diesen Verbund sind im Bundesnaturschutzgesetz und auch im Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg geregelt. Aus diesen Vorgaben ergibt sich für die Gemeinden die Verpflichtung, für ihr Gebiet Biotopverbundpläne zu erstellen und diese planungsrechtlich zu sichern. Ziel dieser Strategie soll die Entwicklung von mindestens 15% des Offenlandes der Landesfläche als funktionale Biotopverbundfläche sein. Derzeit liegt man bei 9 %- Das Projekt wird auf Ebene der Landkreise durch die dort installierten Landschaftserhaltungsverbände (LEV) koordiniert.

Die Ausarbeitung dieser Pläne kann nur durch geeignete Fachbüros erfolgen. Der Aufwand hierfür wird durch Landesmittel mit 90% der anrechenbaren Kosten gefördert. Laut LEV stehen derzeit noch ausreichende Finanzmittel zur Verfügung.

Frau Herbrand stellt anhand einer Computerpräsentation den LEV und die Ziele des Biotopverbunds vor. Um die Lebensräume der Tiere zu optimieren sollen Kern- und Verbundflächen geschaffen werden. Im Offenland gibt es trockene, mittlere und feuchte Standorte und dabei Kernflächen, Kernräume und Suchräume. Basis für die Erfassung der Flächen sind Luftbildanalysen, mit Hilfe derer geklärt wird, wo ein Verbund stattfinden kann. Kernflächen sind dabei dauerhafte Rückzugsorte wie beispielsweise Naturschutzgebiete oder geschützte Biotope. Diese müssen gesichert und die Durchgängigkeit innerhalb der Suchräume muss verbessert werden. Frau Herbrand zeigt Beispiele für Kernflächen auf. Hier gibt es trockene, mittlere und feuchte Standorte. In Aichtal gibt es beispielsweise Streuobstgebiete, die zu den mittleren Standorten zählen. Zuerst einmal müssen die Flächen evaluiert werden. Bei der Umsetzung sind die Kommunen gefragt. Diese bitten drei Planungsbüros um eine Angebotsabgabe. In der sogenannten Vorbereitungsphase erstellt der LEV den Förderantrag. In der Abstimmungsphase klären Kommune, Planungsbüro und LEV gemeinsam, wo sich die wertvollsten Lebensräume befinden und welches Ziel man hat. In der Planungsphase setzt man dann Schwerpunkte und evaluiert die Kernflächen. Vorhandene Daten werden einbezogen. Hier gibt es in Aichtal schon eine Basis. In die Umsetzung werden dann alle Akteure wie Kommune, Förster, Jäger und Landwirte einbezogen. Es werden Maßnahmen-Steckbriefe entworfen, Verbesserungsvorschläge eingearbeitet und dann ein gemeindespezifisches Maßnahmenkonzept erstellt. Der LEV erstellt für interessierte Landwirte, Schäfer oder Naturschutzverbände Förderanträge, koordiniert die Maßnahmenumsetzung und berät die Bewirtschafter. Vorteil für die Kommunen bei der Biotopverbundplanung ist, dass man einen aktuellen Überblick über geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie deren Lebensräume bekommt. Dementsprechend kann die kommunale Siedlungsentwicklung gesteuert werden und eine vorausschauende Bauflächenentwicklung stattfinden. Die Biotopverbundplanung ist Pla-

nungsgrundlage für gezielten Flächenankauf beispielsweise geeigneter Ausgleichsflächen. Die Naherholung wird gesichert und die Stadt bekommt einen Image-Gewinn.

Frau Herbrand geht auch auf die Förderung dieser Maßnahmen ein. Freiwillige Maßnahmen werden beispielsweise für Kommunen bis zu 70 % gefördert, für Landwirte sogar zu 90 bis 100 %.

Es ist ihr ein Anliegen, dass nicht für die Schublade geplant sondern Maßnahmen umgesetzt werden. Deshalb betont sie nochmals die Wichtigkeit, alle relevanten Akteure frühzeitig und ausreichend zu beteiligen und gemeinsam an einem Strang zu ziehen. Selbstverständlich muss dafür auch eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit stattfinden. Eine Möglichkeit hierfür wäre die Aufstellung von Informationstafeln in den entsprechenden Gebieten.

Stellvertretender Bürgermeister Kimmich dankt Frau Herbrand für deren Ausführungen. Er stellt fest, dass es sich hier um ein sehr komplexes Thema handelt. Ihn interessiert, wer hierbei den Gesamtüberblick behält.

Frau Herbrand erklärt, dass dies Aufgabe der Biotopverbundbotschafter ist. Selbstverständlich gibt es entsprechende EDV-Programme, mit deren Hilfe die Daten der Kommunen auch an die Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) weitergegeben werden. Sie betont, dass es sich um eine freiwillige Leistung handelt, Ziele sind nicht vorgeschrieben. So sind die umsetzbaren Möglichkeiten beispielsweise auch abhängig davon, wie viele Flächen eine Kommune überhaupt zur Verfügung hat.

Stadtrat J. Harrer interessiert die personelle Beteiligung der Stadt. Frau Herbrand erklärt, dass ein fester Ansprechpartner gebraucht wird, der Arbeitsaufwand aber relativ gering ist. So muss die Stadt Planungsbüros anfragen, zu Austauschtreffen einladen und dabei auch präsent sein. Gerne kann auch jemand vor Ort benannt werden, der sich im Gebiet gut auskennt. Die Maßnahmenumsetzung selbst läuft über den LEV.

Stadtrat J. Harrer spricht die Möglichkeit an, dass sich aus diesen Evaluationen weitere Schutzgebiete ergeben könnten. Dies verneint Frau Herbrand jedoch. Sie betont nochmals die Freiwilligkeit. Wichtig ist nur, einmal einen Überblick zu bekommen.

Stadträtin Madera ist dankbar, dass dieses Thema nun endlich angegangen wird. Die Grünen hatten dies auch für den Haushalt 2023 beantragt. Sie versichert, dass ihre Fraktion hierfür sehr offen ist.

Stadtrat Bund stellt fest, dass dies ein auf Jahre hinaus angelegtes Thema ist. Er hat die Sorge, dass es jetzt sehr aufgebläht wird und dann das Interesse nachlässt. Wichtig ist ihm, dass einmal ein Zwischenbericht abgeliefert wird.

Frau Herbrand berichtet vom regelmäßigen Austausch mit der LUBW sowie dem zuständigen Ministerium. Es ist geplant, entsprechende Auswertungen zumachen. Bereits jetzt schon werden viele Maßnahmen umgesetzt, die Landwirte erhalten hierfür entsprechend gute Ausgleichsgelder. Die bislang vorliegenden Rückmeldungen sind durchweg positiv.

Auf Nachfrage von Stadtrat Bund erklärt Herr Hirn, dass bereits seit Jahren gemeinsame Maßnahmen mit dem LEV durchgeführt werden. Er nennt hier als Beispiele die Aicher Heide, das Gebiet Hochsträß, die Zusammenarbeit mit Ziegenbesitzern oder die Blühflächen, die gemeinsam mit Landwirten und Jägern initiiert wurden, oder die Schwergewichtswand am

Friedhof Neuenhaus. Er hält Aichtal hier für beispielhaft. Die Zusammenarbeit mit den Landwirten funktioniert sehr gut und dies bereits seit Jahren.

Abschließend fasst der Ausschuss für Umwelt und Technik folgenden einstimmigen

B e s c h l u s s:

1. Die Ausführungen des Landschaftserhaltungsverbands zum Biotopverbund werden zur Kenntnis genommen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, qualifizierte Fachplaner zur Angebotserstellung aufzufordern und Fördermittel für die Maßnahme zu beantragen.

§ 2

Mehrzweckhalle Aichtal-Grötzingen: Baulicher Zustand und mittelfristiger Aufwand für die Unterhaltung der Bausubstanz

Zu diesem Tagesordnungspunkt erhielt jeder Stadtrat die Vorlage Nr. 186/22. Sie ist diesem Protokoll beigefügt.

In der Vergangenheit war der bauliche Zustand der Mehrzweckhalle in Aichtal-Grötzingen mehrfach Inhalt verschiedener Diskussionen innerhalb des Gemeinderates. Bezüglich des zukünftigen Unterhaltungsaufwands der Mehrzweckhalle liegen auch gleichgeartete Anträge verschiedener Gemeinderatsfraktionen im Rahmen der Haushaltsberatungen der letzten Jahre vor.

Die Stadtverwaltung hat diese Anregungen und Anträge zum Anlass genommen, die größeren mittel- und langfristigen baulichen Unterhaltungsmaßnahmen aufzuzeigen und den dafür notwendigen, geschätzten Kostenrahmen zu ermitteln.

Die Mehrzweckhalle in Aichtal-Grötzingen wurde Mitte der siebziger Jahre, also vor knapp 50 Jahren, errichtet. Die Konstruktion besteht aus Stahlbetonfertigteilen. Bei den Hauptträgern der Dachkonstruktion handelt es sich um vorgespannte Stahlbetonträger. Die statischen Berechnungen dieser Konstruktion wurden in der Vergangenheit von einem Sachverständigen überprüft und die Tragfähigkeit nachgewiesen.

Die Halle dient als Versammlungsstätte für kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen sowie als Sportstätte. Das Gebäude verfügt über eine halbprofessionelle Küchenausstattung auf Stand der Erstausstattung. Es stehen insgesamt vier Umkleidemöglichkeiten zur Verfügung, wobei sich jeweils zwei Umkleidekabinen einen Sanitärbereich teilen. Im östlichen Teil des Baukörpers sind neben der Bühne zwei Vereinsräume angeordnet.

Als Wärmeerzeuger stehen 3 Gasbrennwertgeräte zur Verfügung. Die Wärmeverteilung in der Halle erfolgt über eine mechanische Raumluftanlage und über statische Heizkörper in den Nebenräumen. Die Warmwasserbereitung erfolgt bisher über einen herkömmlichen Warmwasserspeicher.

In der Vergangenheit wurden an dem Gebäude regelmäßig größere Unterhaltungsarbeiten durchgeführt. Welche dies genau waren, kann der Vorlage entnommen werden.

Im kommenden Haushaltsjahr 2023 sind die Erneuerung der Warmwasserbereitung und des Trennvorhangs geplant. Der jährliche sonstige Unterhaltungsaufwand des Gebäudes betrug im Mittel circa 15.000 Euro jährlich.

Um das Gebäude mittelfristig in der bisherigen Form nutzen zu können, sind aus Sicht der Verwaltung verschiedene Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten zum Teil dringend erforderlich. Auf die Darstellung der zu erwartenden Aufwendungen in der Vorlage wird verwiesen.

So stehen als kurzfristige Maßnahmen beispielsweise die Komplettsanierung der Dachfläche sowie die Betonsanierung an. Mittelfristig stehen die Sanierungen der Lüftungsanlage, der Sanitäranlagen und der Fenster an. Langfristig könnten die Küche ertüchtigt werden sowie die Fassade energetisch saniert werden. Herr Ochs zeigt hierzu entsprechende Fotos und gibt weitere Erläuterungen.

Herr Hirn betont, dass die genannten Kosten lediglich eine Prognose über die zu erwartenden Aufwendungen darstellen. Für weitere Überlegungen im Zusammenhang mit dem zukünftigen Gebäudebestand der Stadt sind umfangreichere Untersuchungen und detaillierte Erhebungen durchzuführen.

Auf Grundlage des dargestellten Investitionsbedarfs besteht eine Basis für die weiteren Überlegungen und für die Einleitung des Entscheidungsprozesses für die Durchführung der anstehenden dringlichen Maßnahmen.

Stadtrat Bund stellt fest, dass die Sanierungen insgesamt bei circa 2 Millionen Euro liegen würden, was für ihn nicht überraschend ist. Er dankt der Verwaltung für die vorliegende Ausarbeitung. So kann sich nun jeder Stadtrat für die Zukunft überlegen, wie mit der Mehrzweckhalle weiterverfahren werden soll. Stadtrat Bund erinnert daran, dass man ursprünglich, als die neue Sporthalle gebaut wurde, eigentlich die Mehrzweckhalle aufgeben wollte. Er spricht sich dafür aus, unbedingt notwendige Arbeiten durchzuführen. Allerdings muss irgendwann grundsätzlich diskutiert werden, was man künftig mit der Mehrzweckhalle machen möchte.

Auch Stadtrat Schaal hält es für wichtig, mittelfristig in die von Stadtrat Bund angesprochene Grundsatzdiskussion einzusteigen. Er erkundigt sich nach der Dachsanierung. Vor mehreren Jahren war hier einmal die Befürchtung, dass das Dach größere Schneelasten nicht tragen könnte.

Herr Hirn erklärt dazu, dass Nachberechnungen ergaben, dass dies nicht der Fall ist. Im Falle einer kompletten Dachsanierung wäre man gezwungen, sich an die Energieeinsparverordnung zu halten und damit den höchsten energetischen Standard einzuhalten. Außerdem stellt er fest, dass hierfür in der mittelfristigen Finanzplanung nichts enthalten ist.

Stadtrat Bund interessiert, wie lange man eine Dachsanierung noch aufschieben kann. Herr Hirn erklärt, dass dies so lange geht, wie der Gemeinderat den Leidensdruck der Nutzer aushält. Immerhin läuft an manchen Stellen Wasser in die Halle.

Abschließend fasst der Ausschuss für Umwelt und Technik folgenden einstimmigen

B e s c h l u s s:

Die Ausführungen der Verwaltung zum baulichen Zustand und den zu erwartenden Unterhaltungskosten der Mehrzweckhalle in Aichtal-Grötzingen werden zur Kenntnis genommen.

§ 3

Bausachen

§ 3.1

Bauantrag: Neubau Wohnhaus, Lichtensteinstraße 11

Jeder Stadtrat erhielt hierzu die Vorlage Nr. 181/2022.

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung, Lichtensteinstraße 11. Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Läpperwiesen“. Das Vorhaben ist gemäß § 30 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Das Vorhaben soll auf einer bisher nicht bebauten Grundstücksfläche im Bereich der Wendeplatte der Lichtensteinstraße errichtet werden.

Der circa 9,3 m Breite und 12,3 m tiefe Baukörper soll als freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung entstehen. Auf dem, dem Geländeverlauf angepassten Erdgeschoss soll ein Dachgeschoss mit einem circa 1,0 m hohen Kniestock entstehen, das nach oben mit einem Satteldach Dachneigung 30° abschließt. Im nördlichen Grundstücksteil soll eine Doppelgarage errichtet werden. Zur Lichtensteinstraße hin ist ein zusätzlicher Stellplatz geplant.

Die Vorgaben des Bebauungsplans werden von dem Vorhaben bezüglich der Lage des Baukörpers zur festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche berührt. Wie dem Lageplan zu entnehmen ist, überschreitet der Baukörper in westlicher Richtung die Baugrenzen um circa 2,5 m auf der gesamten Gebäudebreite. Dieser Sachverhalt wurde bereits in der Entwurfsphase mit der Verwaltung diskutiert und anhand vorhandener Präzedenzfälle im Plangebiet erörtert. Begründet wird die Abweichung vom zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit dem gewünschten und notwendigen Abstand des geplanten Gebäudes zur sich östlich anschließenden Bebauung und den dort vorhandenen Aufenthaltsflächen in den Freianlagen. Diese Begründung ist aus Sicht der Verwaltung nachvollziehbar.

Wie dem Lageplan zu entnehmen ist, kommt es beim Gebäude Lichtensteinstraße 13 zu einer Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche auf der gesamten Breite. Darüber hinaus finden sich im Plangebiet weitere vergleichbare Fälle. Das Argument, dass die Ziele der Planung entsprechend § 31 Abs. 2 BauGB berührt sind, kommt damit nicht zum Tragen. Die Befreiung ist darüber hinaus aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar. Allerdings wird angeregt, dass, wie in der Vergangenheit bereits praktiziert, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine äquivalent große Fläche als Bauverbotsfläche ausgewiesen und diese durch Baulast gesichert wird.

Darüber hinaus wird der Bauherrschaft nahegelegt, das geplante Flachdach der Doppelgarage extensiv zu begründen.

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 - Neubau Wohnhaus mit Einliegerwohnung, Lichtensteinstraße 11 - wird zugestimmt.

Der Befreiung gemäß § 31 Baugesetzbuch für die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche wird unter der Bedingung zugestimmt, dass eine äquivalent große Fläche innerhalb der überbaubare Grundstücksfläche mit einem Bauverbot belegt und dieses Bauverbot durch eine Baulast gesichert wird.

Unter den oben genannten Bedingungen wird das Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch hergestellt

§ 3.2

Bauantrag: Umbau und Erweiterung Wohnhaus, Kanalstraße 6

Jeder Stadtrat erhielt hierzu die Vorlage Nr. 182/2022.

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Baugenehmigung für die Erweiterung und den Umbau des bestehenden Wohnhauses Kanalstraße 6. Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan. Das Vorhaben ist gemäß § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Im Zuge der geplanten Umbauarbeiten sollen kleinere Änderungen am bestehenden Grundriss vorgenommen werden. Die Erweiterung des Gebäudes beschränkt sich auf einen Dachaufbau auf der südlichen Dachhälfte sowie ein Treppenhaus an der westlichen Gebäudeseite. Durch die geplante Treppenanlage soll es eine zusätzliche, interne Verbindung zwischen dem Erdgeschoss und dem Untergeschoss geben. Nach oben hin schließt dieser Erweiterungsbau mit einer Terrasse ab.

Aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben ist das Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt. Aus Sicht der Verwaltung sind keine Gründe gegeben, die diesen Kriterien entgegenstehen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik sieht dies ebenfalls so und fasst ohne weitere Aussprache folgenden einstimmigen

B e s c h l u s s:

Dem Antrag auf Baugenehmigung - Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Kanalstraße 6 - wird zugestimmt.

Das Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wird hergestellt.

§ 3.3

Bauantrag: Nutzungsänderung Scheune/Bühne zu Wohnzwecken, Im Gewand 2

Jeder Stadtrat erhielt hierzu die Vorlage Nr. 183/2022.

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzungsänderung der Räume im Erdgeschoss und im Dachgeschoss des Gebäudes Im Gewand 2. Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan und ist gemäß § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Die im Zuge der Nutzungsänderung geplanten baulichen Maßnahmen beschränken sich auf den vorhandenen Baukörper. In den eingereichten Unterlagen sind in den Ansichten diverse Änderungen an der Gebäudehülle dargestellt. Die Nutzungsänderung betrifft im Wesentlichen den Bereich der ehemaligen Scheune sowie den Bühnenraum. Die vorhandenen Räumlichkeiten sollen als Aufenthaltsräume genutzt werden.

Der eingereichte Bauantrag enthält die nachträgliche Legitimation der bereits in der Vergangenheit durchgeführten Änderungen. Die betreffenden Räumlichkeiten werden bereits seit längerer Zeit entsprechend den eingereichten Planunterlagen genutzt.

Aus Sicht der Verwaltung stehen der beantragten Nutzungsänderung sowie den damit verbundenen baulichen Änderungen keine Gründe entgegen.

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 - Nutzungsänderung zu Wohnzwecken, im Gewand 2 - wird zugestimmt.

Das Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wird hergestellt.

§ 3.4

Bauantrag: Neubau von 3 Reihenhäusern, Lindenstraße 8 - 8/1 - 8/2

Jeder Stadtrat erhielt hierzu die Vorlage Nr. 184/2022.

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf die Errichtung von drei Reihenhäusern auf dem Grundstück Lindenstraße 8, 8/1 und 8/2. Das Baugrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan. Das Vorhaben ist gemäß § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Wie dem Lageplan zu entnehmen ist, sollen auf dem bisher brachliegenden Baugrundstück drei Reihenhäuser entstehen. Die Gesamtbreite der drei Gebäude beträgt circa 16 m. Die Tiefe der baulichen Anlagen ist mit circa 10,6 m geplant. Die Gebäude schließen nach oben mit einem exzessiv begrünten Flachdach ab.

An der südlichsten Gebäudekante erhebt sich die Erdgeschossfußbodenhöhe circa 1,0 m über das bestehende Gelände der Lindenstraße. Insgesamt sind drei Vollgeschosse geplant. An der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze sind überdachte Stellplätze vorgesehen.

Grundsätzlich ist die Schaffung von Wohnraum auf innerörtlichen Baulücken sehr zu begrüßen. Nach Auffassung der Verwaltung lassen die Entwurfsunterlagen aber die erforderliche Sensibilität für das gewachsene bauliche Umfeld vermissen. Bereits in Vorgesprächen, die zwischen der Bauherrschaft und der Verwaltung geführt wurden, hat die Verwaltung auf diesen Konflikt hingewiesen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Diese rechtlichen Vorgaben werden von dem Vorhaben in mehreren Punkten nicht erfüllt.

Die Anzahl der Vollgeschosse sowie die geschlossene Bauweise (Bauen ohne seitlichen Grenzabstand) widersprechen der maßgebenden Umgebungsbebauung. Darüber hinaus geht von dem Vorhaben in dieser Form eine deutliche Beeinträchtigung des Ortsbilds aus. In direkter Nachbarschaft besteht die vorhandene Bebauung aus historischen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, die in der Vergangenheit unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz und der Eigenart der Baukörper bereits modernisiert wurden. Die vorliegende Planung stellt hier eine völlig atypische Bauweise dar, von der auch keine positive Impulswirkung für das Gebiet ausgehen wird.

Der Verwaltung ist wichtig, dass diese Stellungnahme keine Beurteilung des architektonischen Konzeptes bezüglich der Qualität des Entwurfs beinhaltet, sondern lediglich aufzeigt, dass die Kriterien des Baugesetzbuches bezüglich der Zulässigkeit des Vorhabens nicht gegeben sind.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass bezüglich einer sinnvollen Weiterentwicklung des Quartiers „Lindenstraße“ unter Umständen in Erwägung gezogen werden sollte, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.

Im Rahmen der Beteiligung der Angrenzer gingen zwei Einwände gegen das geplante Vorhaben ein.

Stadtrat Bund lehnt das Vorhaben in der vorliegenden Form ab. Er würde die Aufstellung eines Bebauungsplans begrüßen und erinnert an das gegenüberliegende Grundstück, das ebenfalls unbebaut ist.

Stadtrat Schaal schließt sich dem an. Das Bauvorhaben ist viel zu massig. Es handelt sich hier um eine sensible Stelle im Ort. Die Lindenstraße ist ein Tor hinein nach Aichtal. Insbesondere kommen hier viele Radfahrer an.

Stadträtin Sturm sieht dies ebenso. Auch sie lehnt das Vorhaben ab.

Abschließend fasst der Ausschuss für Umwelt und Technik folgenden einstimmigen

B e s c h l u s s:

Dem Antrag auf Baugenehmigung - Errichtung von drei Reihenhäusern, Lindenstraße 8, 8/1und 8/2 - wird nicht zugestimmt.

Das Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wird nicht hergestellt.

§ 3.5

Bauantrag: Neubau Dachaufbauten und Nutzungsänderung Laden zu Wohnzwecken, Schillerstraße 29

Jeder Stadtrat erhielt hierzu die Vorlage Nr. 185/2022.

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung von zwei Dachaufbauten sowie der Nutzungsänderung des bisherigen Ladengeschäftes zu Wohnzwecken am Gebäude Schillerstraße 29. Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schönblicksiedlung“. Das Vorhaben ist gemäß § 30 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Dachgeschoss und zur Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsflächen sollen auf beiden Dachhälften Dachaufbauten in Form von Schleppdachgauben entstehen. Die Grundrisse der Wohnungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss wurden bereits in der Vergangenheit verfahrensfrei angepasst. Im Zuge der Modernisierung ist darüber hinaus beantragt, die bestehende Gewerbeeinheit im Erdgeschoss zu Wohnzwecken und zu nutzen beziehungsweise die dort bereits vorhandenen Wohnflächen zu erweitern.

Die geplante Größe der Dachaufbauten entspricht den Vorgaben des Bebauungsplans. Dieser beschränkt die Breite der Vorhaben auf maximal die Hälfte der Gebäudelänge. Bei einer Gesamtbreite des Baukörpers von 14,2 m wären damit Dachaufbauten bis 7,1 m Breite zulässig. Dieses Maß wird von beiden geplanten Vorhaben nicht überschritten.

Ohne Aussprache fasst der Ausschuss für Umwelt und Technik folgenden einstimmigen

B e s c h l u s s:

Dem Antrag auf Baugenehmigung - Errichtung von zwei Dachaufbauten sowie der Nutzungsänderung der Gewerbeeinheit, Schillerstraße 29 - wird zugestimmt.

Das Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuches wird hergestellt.

§ 3.6

Antrag auf Befreiung: Errichtung Terrassenüberdachung veränderte Ausführung, Otto-Schuster-Straße 16

Jeder Stadtrat erhielt hierzu die Vorlage Nr. 187/2022.

Die bauliche Anlage auf der bestehenden Garage des Gebäudes Otto-Schuster-Straße 16 ist seit dem Jahr 2018 immer wieder Teil der Beratungen des Ausschusses für Umwelt und Technik (AUT).

Zu einem unbestimmten Zeitpunkt im Frühjahr/Sommer 2018 wurde auf der vorhandenen Garage an der Nord-/Ostseite des Gebäudes Otto-Schuster-Straße 16 eine annähernd vollständig geschlossene Terrassenüberdachung beziehungsweise eine wintergartenähnliche bauliche Anlage errichtet. Die hierfür notwendige baurechtliche Genehmigung wurde nicht beantragt. Die Konstruktion überschreitet die nordöstliche Baugrenze um circa 1,5 Meter.

In der Folge wurde die Bauherrschaft von der unteren Baurechtsbehörde aufgefordert, Stellung zu nehmen, die in Form eines Antrags auf Abweichung, Ausnahme, Befreiung am 29.10.2018 bei der Stadtverwaltung eingegangen ist.

Am 05.12.2018 wurde vom zuständigen AUT der Stadt Aichtal die Erteilung des kommunalen Einvernehmens verweigert. Das Landratsamt hat den Antrag durch Urkunde vom 20.12.2019 abgelehnt. Der darauf von der Bauherrschaft eingereichte Widerspruch wurde vom Regierungspräsidium am 18.07.2020 zurückgewiesen.

Am 24.09.2020 wurde in der Sache - parallel zum laufenden AAB- Antrag – ein Bauantrag für eine offene Terrassenüberdachung auf der bezeichneten Garage eingereicht. Dieses Verfahren schwebt derzeit und ist nicht Bestandteil der Auseinandersetzung vor dem Verwaltungsgericht Stuttgart.

Gegen die Zurückweisung des Widerspruchs durch das Regierungspräsidium Stuttgart wurde von Seiten der Bauherrschaft Klage gegen das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Esslingen, erhoben.

Am 21.10.2022 wurde die Rechtsache im Sitzungssaal des Rathauses in Aichtal-Aich öffentlich verhandelt. Berichterstatter für die 2. Kammer des Verwaltungsgerichts war der Einzelrichter Hauser.

Grundsätzlich geht es bei der Frage der Zulässigkeit der baulichen Anlagen um die Stellung von Teilen der Überdachung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und die unter Umständen durch die Baugrenzen definierte nachbarschützende Wirkung dieser Grenzen.

Das Gericht führte in der Verhandlung aus, dass für die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nur in Betracht kommt, dass die Befreiung städtebaulich vertretbar ist. Darüber hinaus wird vom Gericht auf den Gleichheitssatz nach Art. 3 Grundgesetz verwiesen.

Die nachbarschützende Wirkung der Baugrenzen ist aus Sicht des Verwaltungsgerichts in Frage zu stellen. Die durch den Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sind sehr unterschiedlich (variieren zwischen 3,5 Meter und 7,0 bzw. 9,5 Meter). Damit könne man wohl nicht ohne weiteres von einem wechselseitigen Austauschverhältnis ausgehen. Daher sind die bisher erteilten vergleichbaren Befreiungen im Plangebiet unter anderem für einen Wintergarten nachvollziehbar.

Die Verhandlung wurde im weiteren Verlauf unterbrochen und vor Ort in der Otto- Schuster-Straße fortgesetzt. Im Rahmen dieser Inaugenscheinnahme wurden auch die baulichen Anlagen auf den angrenzenden Grundstücken besichtigt. Dabei handelte es sich um eine genehmigte Wintergartenkonstruktion sowie eine genehmigte Terrassenüberdachung. Beide Vorhaben wurden in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche baurechtlich genehmigt/zugelassen und damit zu Recht errichtet.

Auf Grund dieser Gegebenheiten haben sich die Prozessbeteiligten auf einen Vergleichsvorschlag geeinigt, über den die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Technik beraten und beschließen sollten. Sowohl Kläger als auch Nachbarn haben dem Vergleich bereits zugestimmt.

Dieser Vergleich sieht den vollständigen Rückbau der Wandpaneele der Konstruktion vor. Als notwendige Absturzsicherung soll ein offenes Geländer entstehen. Dadurch entsteht eine Konstruktion, die keinen wesentlichen Unterschied zur genehmigten Terrassenüberdachung am Gebäude Otto-Schuster-Straße 8 aufweist. Die Überdachung der Terrasse und die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche um circa 1,5 Meter kann damit gerechtfertigt werden.

Sollte der Vergleich von der Stadt Aichtal als Beklagter nicht angenommen werden, wird das Verwaltungsgericht ohne weitere mündliche Verhandlung ein Urteil fällen.

Die Stadtverwaltung sieht keine Gründe, die die Ablehnung des vorgeschlagenen Vergleichs vor der Tatsache der baulichen Gegebenheiten und der Argumentation des Einzelrichters rechtfertigen würden.

Stadtrat Bund stellt fest, dass es sich bei diesem Bau um einen Schwarzbau handelt, dessen Genehmigung der Ausschuss für Umwelt und Technik damals ablehnte. Er sieht keinen Grund, dem nun zuzustimmen. Stimmt man jetzt zu, schafft man auf jeden Fall einen Präzedenzfall. Seiner Ansicht nach sollte dies an anderer Stelle entschieden werden.

Stadtrat Schaal sieht es wie sein Kollege Bund. Er bevorzugt eine Entscheidung durch das Gericht. Im Übrigen weist er darauf hin, dass dieses Haus momentan zum Verkauf angeboten wird.

Stadtrat Weinmann stellt fest, dass, sollten die Paneele entfernt werden, es sich lediglich noch um eine Überdachung handelt. Es wäre dann kein Wohnraum mehr. Herr Hirn bestätigt dies, eine dauerhafte Nutzung wäre dann nicht mehr möglich.
Allerdings muss die Terrassenüberdachung zugelassen werden, weil sie sich teilweise in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche befindet.

Stadtrat J. Harrer hält den Vergleichsvorschlag des Gerichts für nachvollziehbar und kann diesem zustimmen. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilte seine Zustimmung bereits früher schon zu ähnlichen Vorhaben.

Stadtrat Alber erkundigt sich, ob eine Ablehnung des Vergleichs auch für Gebäude Nr. 8 Konsequenzen hätte. Dies verneint Herr Hirn jedoch.

Stadträtin Madera interessiert, ob die Ablehnung des Vergleichs zur Folge hätte, dass das Verwaltungsgericht ein Urteil sprechen muss. Dies bestätigt Herr Hirn, kann jedoch zu dessen Ausgestaltung nichts sagen.

Abschließend stimmt der Ausschuss für Umwelt und Technik über den Beschlussvorschlag der Verwaltung ab. Er erhält drei Ja-Stimmen, vier nein-Stimmen und eine Enthaltung und ist damit abgelehnt.

Damit gilt folgender

B e s c h l u s s:

Dem Vergleichsvorschlag in der Verwaltungsrechtssache wegen der Erteilung einer Befreiung vom 24.10.2022 wird **nicht** zugestimmt.

§ 3.7

Bauantrag: Neubau Wohn- und Geschäftshaus, veränderte Ausführung - Raiffeisenstraße 2

Jeder Stadtrat erhielt hierzu die Vorlage Nr. 194/2022.

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf veränderte Ausführung des bereits genehmigten Wohn- und Geschäftshauses Raiffeisenstraße 2. Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hindenburgplatz“. Das Vorhaben ist gemäß § 30 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Wesentlicher Inhalt des Bauantrags ist die Änderung der bisher genehmigten Nutzung der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Diese Flächen wurden bisher für den Betrieb einer Apotheke vorgehalten. Die nunmehr beantragte Nutzung sieht den Betrieb einer Hebammenpraxis vor.

Bauliche Maßnahmen, die von außen wahrnehmbar wären, sind mit dieser Änderung nicht verbunden.

Der Verwaltung sind keine Gründe ersichtlich die gegen die geplante Nutzung sprechen.

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 - veränderte Ausführung/Nutzungsänderung zu einer Hebammenpraxis, Raiffeisenstraße 2 - wird zugestimmt.

Das Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wird hergestellt.

§ 4

Verschiedenes, Bekanntgaben

Unter diesem Tagesordnungspunkt gibt es nichts zu besprechen.