

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

**Verhandelt am: 09.10.2019**

**Anwesende Stadträte: 8**

**Abwesende Stadträte: 1**

Beginn der Sitzung: 19:30 Uhr  
Ende der Sitzung: 20:20 Uhr

### **Anwesend:**

#### Vorsitz

Herr Lorenz Kruß

#### Stadträte

Herr Friedemann Alber

Herr Marc Bubeck

Herr Adalbert Bund

Herr Jörg Kimmich

Frau Nadine Madera

Herr Karl Rapp

Herr Gunter Schaal

Frau Eva Sturm

#### von der Verwaltung

Herr Matthias Hirn

#### Schriftführung

Frau Sabine Zalder

### **Abwesend:**

#### Stadträte

Herr Christoph Mack



## Tagesordnung:

- § 1 Bausachen
  - § 1.1 Bauantrag: Erweiterung Wohnhaus Harthäuser Straße 17
  - § 1.2 Bauantrag: Anbau Wohnhaus, Hochsträß 7
  - § 1.3 Bauantrag: Neubau Wohnhaus, Albstraße 7/1
  - § 1.4 Bauantrag: Neubau Zweifamilienhaus, Burgstraße 3/1
  - § 1.5 Bauantrag: Neubau Mehrfamilienhaus, Harthäuser Straße 6
  - § 1.6 Bauantrag: Errichtung Werbewand und Geldautomat, Waldenbacher Straße 1
- § 2 Öffentliche Vergabe - Erneuerung Wärmeerzeugung Grundschule Aichtal - Neuenhaus
- § 3 Verschiedenes, Bekanntgaben
  - § 3.1 Sanierung Harthäuser Straße

## Zur Beurkundung:

**Der Vorsitzende:**  
Bürgermeister

**Schritfführerin:**

**Stadträte:**



## § 1

### Bausachen

#### § 1.1

##### Bauantrag: Erweiterung Wohnhaus Harthäuser Straße 17

Jeder Stadtrat erhielt hierzu die Vorlage Nr. 83/2019.

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Baugenehmigung für Umbau und Sanierung des bestehenden Gebäudes Harthäuser Straße 17. Das Baugrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan. Das Vorhaben ist gemäß § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Der Bauantrag wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 17. Juli 2019 behandelt. Ein Beschluss über das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauantrag wurde in dieser Sitzung nicht gefasst. Den Mitgliedern des Ausschusses für Umwelt und Technik war es wichtig, dass zukünftige Gebäude in Bezug zu den Örtlichkeiten planerisch darzustellen.

Der Vorlage liegt eine Straßenabwicklung bei, die die Höhenlage des Baukörpers im Verhältnis zu den angrenzenden Gebäuden darstellt. Die Verwaltung bleibt bei der bisherigen Beschlussempfehlung, dass sich das Gebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt und damit zulässig ist.

Stadtrat Bund stellt fest, dass sich das Bauvorhaben gut in die Umgebung einfügt. Diese Auffassung wird im Ausschuss allgemeint geteilt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik fasst folgenden einstimmigen

#### B e s c h l u s s :

Dem Bauantrag - Sanierung und Erweiterung des bestehenden Gebäudes Harthäuser Straße 17 - wird zugestimmt.

Das Einvernehmen der Stadt Aichtal gemäß § 36 Baugesetzbuch wird hergestellt.

#### § 1.2

##### Bauantrag: Anbau Wohnhaus, Hochsträß 7

Jeder Stadtrat erhielt hierzu die Vorlage Nr. 75/2019.

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Baugenehmigung für die Erweiterung des bestehenden Gebäudes Hochsträß 7. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplans „Mittleres Gewand“. Das Vorhaben ist nach § 30 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die wesentlichen Änderungen im Untergeschoss geplant sind. Hier soll zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum ein zusätzlicher Schlaf-



raum errichtet werden. In diesem Zuge soll eine neue Garage entstehen und ein zusätzlicher notwendiger Kfz Stellplatz eingerichtet werden. Auf dem neu geplanten Schlafräum soll im Erdgeschoss eine Dachterrasse entstehen.

Das Vorhaben überschreitet die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Untergeschoss mit dem circa 1,60 m breiten und 2,90 m tiefen Eingangsbereich. Auch ein Teil der Dachterrasse befindet sich außerhalb des Baufensters.

Diese Überschreitungen sind minimal und wurden in vergleichbaren Fällen in der Vergangenheit vom Ausschuss für Umwelt und Technik mitgetragen. Zur Kompensation sollte allerdings eine äquivalent große Fläche in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Bauverbot oder Baulast gesichert werden.

Stadtrat Bund hält die Überschreitungen für akzeptabel, das Grundstück ist groß genug. Er begrüßt die Baulast.

Abschließend fasst der Ausschuss für Umwelt und Technik folgenden einstimmigen

### **Beschluss:**

Dem Bauantrag auf Anbau an das bestehende Wohnhaus - Hochsträß 7 - wird zugestimmt.

Der notwendigen Befreiung für die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche wird unter der Auflage zugestimmt, dass eine äquivalent große Fläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Bauverbot per Baulast gesichert wird.

Unter diesen Voraussetzungen wird das Einvernehmen der Stadt Aichtal gemäß § 36 Baugesetzbuch hergestellt.

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

### **§ 1.3**

#### **Bauantrag: Neubau Wohnhaus, Albstraße 7/1**

Jeder Stadtrat erhielt hierzu die Vorlage Nr. 77/2019.

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Albstraße 7/1. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplans „Läpperwiesen“. Das Vorhaben ist gemäß § 30 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Die Planung sieht vor, dass nach vollständigem Rückbau der vorhandenen Garage ein circa 7 m breites und 12,40 m tiefes Wohnhaus errichtet werden soll. Das Gebäude schließt unmittelbar an das bestehende Gebäude Albstraße 7 an und überragt dieses um circa 1,8 m. Das Gebäude tritt aufgrund der Hanglage 1,5-geschossig in Erscheinung und schließt nach oben mit einem Satteldach, Dachneigung 30°, ab. Auf der südlichen Dachhälfte ist ein Zwerchgiebel geplant.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird in östlicher Richtung durch den Erker und in südlicher Richtung durch den Balkon und den Treppenabgang überschritten. Die Überschreitungen sind geringfügig und in einem vertretbaren Maß.



Dem Lageplan ist zu entnehmen, dass für diese Überschreitung bereits eine Kompensationsfläche innerhalb der restlichen überbaubaren Grundstücksfläche gesichert werden soll.

Die festgesetzte Traufe wird auf der Nordseite um circa 13 cm überschritten. Aus Sicht der Verwaltung ist das zu vernachlässigen. Durch den geplanten Zwerchgiebel kommt es zu einer Traufunterbrechung, deren Länge in etwa der Hälfte der Gebäudelänge des neuen Gebäudes entspricht. In neueren Bebauungsplänen wird dieses Maß auf ein Drittel der Gebäudelänge reduziert. Da es sich streng genommen bei den Gebäuden Albstraße 7 und dem geplanten Gebäude 7/1 um einen Baukörper handelt, muss konsequenterweise die Gesamtlänge der beiden Gebäude maßgebend sein. Unter Berücksichtigung dieses Umstandes ist die Breite des Zwerchgiebels gerechtfertigt.

Stadtrat Schaal begrüßt, dass hier eine Verdichtung der Bebauung in einem vorhandenen Wohngebiet erfolgt. Da die Garage entfällt, sieht er das Problem, dass das vorhandene Gebäude nun keinen Stellplatz mehr hat.

Stadtbaumeister Hirn erklärt, dass dies nicht der Fall ist. Kürzlich wurde ein Antrag auf Genehmigung eines Carports für das alte Gebäude gestellt.

Stadtrat Bund begrüßt die Nachverdichtung ebenfalls. Es war gut, den vorhandenen Bebauungsplan für solche Vorhaben zu ändern.

Abschließend fasst der Ausschuss für Umwelt und Technik folgenden einstimmigen

### **B e s c h l u s s :**

Dem Bauantrag auf Neubau eines Wohnhauses - Albstraße 7/1 - wird zugestimmt.

Der Befreiung für die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch den Erker sowie durch die südlichen Bauteile wird unter der Bedingung zugestimmt, dass eine äquivalent große Fläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Bauverbotsfläche durch Baulast gesichert wird. Der Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften für die Überschreitung der nördlichen Traufhöhe wird zugestimmt.

Das Einvernehmen der Stadt Aichtal gemäß § 36 Baugesetzbuch wird hergestellt.

## **§ 1.4**

### **Bauantrag: Neubau Zweifamilienhaus, Burgstraße 3/1**

Jeder Stadtrat erhielt hierzu die Vorlage Nr. 77/2019.

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Burgstraße 3/1. Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan. Das Vorhaben ist gemäß § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Nach Abbruch der vorhandenen Bebauung in Form eines landwirtschaftlichen Gebäudes soll auf dem Grundstück Burgstraße 3/1 ein circa 9,75 m breites und circa 11 m tiefes Zweifamilienhaus errichtet werden. Zur Erschließung soll an der südöstlichen Gebäudeseite ein Treppenhaus entstehen, das nach oben mit einem Flachdach abschließt. Das nicht unterkellerte



Gebäude erhebt sich auf insgesamt drei Vollgeschosse und schließt nach oben mit einem Satteldach, Dachneigung 45°, ab.

Insgesamt sollen zwei Wohneinheiten entstehen. Zur Unterbringung der Fahrzeuge entstehen 3 Garagenstellplätze sowie ein nicht überdachter Stellplatz.

Nach Auffassung der Verwaltung fügt sich das Vorhaben mehr als gelungen in das historische Umfeld ein. Vor dem Hintergrund, dass auch das angrenzende Grundstück zeitnah einer nachhaltigen Bebauung zugeführt werden soll, findet hier eine städtebauliche Erneuerung statt, die sehr zu begrüßen ist.

Als Empfehlung sollte der Bauherrschaft nahegelegt werden, das geplante Flachdach extensiv zu begrünen.

Stadtrat Bund ist erfreut über dieses gelungene Vorhaben.

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

### **Beschluss:**

Dem Bauantrag auf Neubau eines Zweifamilienhauses - Burgstraße 3/1 - wird zugestimmt.

Das Einvernehmen der Stadt Aichtal gemäß § 36 Baugesetzbuch wird hergestellt.

## **§ 1.5**

### **Bauantrag: Neubau Mehrfamilienhaus, Harthäuser Straße 6**

Jeder Stadtrat erhielt hierzu die Vorlage Nr. 78/2019.

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Harthäuser Straße 6. Das Vorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplans „Stiegeläcker - Erweiterung“. Das Vorhaben ist gemäß § 30 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Eine mögliche Bebauung dieses Grundstückes war bereits mehrfach Inhalt der Beratungen im Ausschuss für Umwelt und Technik. Letztlich haben diese Bestrebungen, das Grundstück zu bebauen, dazu geführt, den Bebauungsplan „Stiegeläcker“ zu erweitern. Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens war es, eine geordnete Nachverdichtung auf diesem Grundstück zu erreichen.

Nunmehr liegt ein Bauantrag vor, der im Wesentlichen dem Konzept entspricht, das Grundlage für den Entwurf zum Bebauungsplan war. Auf dem Grundstück sollen zwei Mehrfamilienhäuser entstehen. Das Gebäude entlang der Harthäuser Straße nutzt die überbaubare Grundstücksfläche fast vollständig aus. Das im hinteren Bereich geplante Gebäude unterschreitet die maximal zulässige überbaubare Grundstücksfläche.

Aufgrund der Hanglage erscheinen die Gebäude talseitig an der Erschließungsstraße 3-geschossig und in den anderen Darstellungen zweigeschossig. Die Ansicht von der Harthäuser Straße aus ist der Ansicht West zu entnehmen. Nach oben hin schließen die Baukörper mit einem Satteldach Dachneigung 45° bzw. 40° ab. An drei Gebäudeseiten sind Zwerchgie-



bel geplant. Darüber hinaus sind auf den Dachhälften teilweise Dachaufbauten aber auch noch Dacheinschnitte vorgesehen.

Insgesamt sollen in den beiden Baukörpern sieben Wohneinheiten entstehen. Hierfür sind in der Tiefgarage acht Kfz Stellplätze vorgesehen. Die Anforderungen der Landesbauordnung sind damit erfüllt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden von dem Vorhaben in zwei Punkten berührt. Zum einen überschreitet das Vorderhaus die überbaubare Grundstücksfläche minimal im Bereich der Harthäuser Straße. Zum anderen ist dem schriftlichen Teil des Lageplans zu entnehmen, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung um 31 m<sup>2</sup> bzw. 9 % überschritten wird. Nach Auffassung der Verwaltung ist das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt. Die Notwendigkeit einer Befreiung ist hier nicht nachvollziehbar.

Grundsätzlich sind das Vorhaben und die Entstehungsgeschichte zu begrüßen. Wiederum hat sich gezeigt, dass eine konsequente Nutzung der Werkzeuge der Bauleitplanung zu einem Ergebnis führen, das die Belange aller Beteiligten befriedigt.

Stadträtin Sturm bemängelt, dass eine Höhenabwicklung fehlt und dadurch das Einfügen in die Umgebung nicht beurteilt werden kann. Kritisch sieht sie, dass ihrer Ansicht nach zu wenige Stellplätze ausgewiesen sind. Es ist zu befürchten, dass der Parkplatz beim Friedhof dann durch Fahrzeuge dieses Gebäudes belegt wird.

Frau Zalder stellt fest, dass dies beobachtet werden muss. Notfalls muss für den Friedhof eine ähnliche Regelung wie beim Friedhofparkplatz Aich, nämlich eine zeitliche Beschränkung der Parkdauer, getroffen werden muss.

Stadtrat Bund ist der Meinung, dass die Höhe des Gebäudes in Ordnung ist. Die Zufahrtssituation gefällt ihm nicht. Er regt an, das Gebäude ein Stück zurückzusetzen, damit ausfahrende Autos nicht auf dem Gehweg stehen. Er bittet hier um Nachbesserung. Stadtbaumeister Hirn erklärt, dass im Zuge des Genehmigungsverfahrens auch die Verkehrsbehörde gehört werden wird. Das Einvernehmen deshalb zu verweigern, bringt nichts. Die Genehmigungsbehörde bekommt einen Protokollauszug und wird hierdurch diesbezügliche Bedenken erfahren. Gerne kann er das Landratsamt auf diese Problematik aber auch noch schriftlich hinweisen.

Dies wäre auch Stadtrat Schaal ein Anliegen. Grundsätzlich ist er zufrieden, dass die Stadt in der Vergangenheit Nachbesserungen verlangte.

Abschließend fasst der Ausschuss für Umwelt und Technik folgenden einstimmigen

## **B e s c h l u s s :**

Dem Bauantrag auf Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern - Harthäuser Straße 6 - wird unter der Bedingung zugestimmt, dass das Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird und die Überschreitung der Baugrenze innerhalb des verbleibenden Baufensters kompensiert wird.

Dem Landratsamt werden die Bedenken des Gemeinderats die Zufahrtssituation betreffend schriftlich mitgeteilt.



Unter Berücksichtigung der genannten Bedingungen wird das Einvernehmen der Stadt Aichtal gemäß § 36 Baugesetzbuch hergestellt.

## § 1.6

### **Bauantrag: Errichtung Werbewand und Geldautomat, Waldenbucher Straße 1**

Jeder Stadtrat erhielt hierzu die Vorlage Nr. 79/2019.

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Werbewand mit Geldautomat am bestehenden Gebäude Waldenbucher Straße 1. Das Baugrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan. Das Vorhaben ist gemäß § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Momentan befindet sich im Ortsteil Aich ein Geldautomat der Volksbank Kirchheim - Nürtingen eG im ehemaligen Schalter-Gebäude Waldenbucher Straße 2. Die Volksbank beabsichtigt, diesen Standort aufzugeben. Nach einer längeren Findungsphase hat der Eigentümer des Gebäudes Waldenbucher Straße 1 angeboten, den Geldautomat in das bestehende Gebäude Waldenbucher Straße 1 zu integrieren. Die Zugänglichkeit zum Automaten für den Kunden erfolgt über den offenen Platz entlang der Neckartailfinger Straße. Die Einbindung des Geräts in die Fassade erfolgt über eine circa 2,5 m breite und 2 m hohe LED Wand. Als Wetterschutz ist über dieser Wand ein circa 1 m auskragendes Glasvordach geplant.

Nach Auffassung der Verwaltung ist zu begrüßen, dass auch weiterhin im Ortsteil Aich Bargeld über die Volksbank Kirchheim -Nürtingen bezogen werden kann. Der geplante Standort ist passend und zweckmäßig. Eine negative Wirkung für die umgebende Bebauung ist aus Sicht der Verwaltung nicht zu erwarten. Da die Art, Intensität und Dauer der Beleuchtung der LED-Wand dem Bauantrag nicht zu entnehmen ist, sollte das kommunale Einvernehmen aber davon abhängig gemacht werden, dass von Seiten der Stadtverwaltung - nach der Inbetriebnahme - Einfluss auf die Funktion der LED Wand genommen werden kann.

Stadträtin Madera hat selbstverständlich nichts gegen die Aufstellung eines Geldautomaten, tut sich mit dem Standort jedoch schwer. Sie verweist darauf, dass man den Platz für teures Geld schön hergerichtet hat und der Geldautomat hier eher stört. Vielleicht könnte wenigstens die Werbung dezenter und kleiner erfolgen.

Bürgermeister Kruß hat hierfür Verständnis. Er berichtet, dass auch ein anderer Standort im Gespräch war, der nun ausgewählte jedoch am praktikabelsten war. Ob es mit weniger Werbung geht, weiß er nicht.

Stadtrat Alber hat nichts gegen den Standort einzuwenden, möchte jedoch wissen, welcher Bodenbelag vor dem Automaten ist. Stadtbaumeister Hirn berichtet, dass hier Bodenplatten verlegt sind.

Stadträtin Madera bittet zu prüfen, ob nicht eine dezentere und kleinere Ausgestaltung möglich wäre und erhebt dies zum Antrag.

Stadtrat Bund versteht die Aufregung nicht. Seiner Ansicht nach wird der Platz hierdurch belebt.



Auch Stadtrat Kimmich ist froh, dass die Volksbank hier einen Geldautomaten aufstellen möchte. Die Größe der Werbung spielt für ihn hier keine Rolle.

Stadtrat Bubeck ist die Anlage ebenfalls zu groß zumal die Hausfassade doch sehr dezent ist und sie dadurch umso mehr auffällt.

Bürgermeister Kruß lässt über den Antrag von Stadträtin Madera abstimmen. Er erhält drei Ja-Stimmen und sechs Nein-Stimmen und ist damit abgelehnt.

Danach fasst der Ausschuss für Umwelt und Technik mit sechs Ja-Stimmen, zwei Nein-Stimmen und einer Enthaltung folgenden

## **B e s c h l u s s:**

Dem Bauantrag auf Errichtung einer Werbewand mit Geldautomaten - Waldenbacher Straße 1 - wird zugestimmt.

Das Einvernehmen der Stadt Aichtal gemäß § 36 Baugesetzbuch wird unter der Bedingung hergestellt, dass die Art, Intensität und Dauer der Beleuchtung der LED-Wand gegebenenfalls angepasst werden kann, sofern sich daraus ein störender Einfluss ergibt.

## **§ 2**

### **Öffentliche Vergabe - Erneuerung Wärmeerzeugung Grundschule Aichtal - Neuenhaus**

Jeder Stadtrat erhielt hierzu die Vorlage Nr. 87/2019, die diesem Protokoll beigelegt ist und auf deren Ausführungen verwiesen wird.

Stadtrat Bund nimmt zur Kenntnis, dass es wohl keine anderen Möglichkeiten als Erdöl gibt. Heutzutage jedoch nur auf Öl zu setzen, findet er allerdings schlecht.

Stadtbaumeister Hirn erwidert, dass Flüssiggas unwirtschaftlich ist. Bezüglich der Forderung des Gesetzes nach regenerativen Energien erklärt er, dass bei Gebäuden der öffentlichen Hand eine Frist von 18 Monaten besteht, dies zu kompensieren.

Stadtrat Bund interessiert in diesem Zusammenhang, was aus den Plänen für eine dort eventuell geplante Begegnungsstätte wurde. Auch dies muss bei diesem Thema mitbedacht werden. Schon seit ein paar Jahren hörte man hiervon nichts mehr.

Bürgermeister Kruß erklärt, dass diese Planung nicht weiterbetrieben wurde, weil inzwischen der Kindergarten Pavillon wieder in Betrieb genommen wurde. Alles mit zu berücksichtigen, hält er für schwierig. Er stellt außerdem fest, dass man keine Wahl hat, da die Heizung droht, kurzfristig kaputt zu gehen.

Stadtrat Schaal interessiert, ob 18 Monate ausreichend sind, Kompensierungsmaßnahmen zu finden.

Stadtbaumeister Hirn kann hier beruhigen. Ein Sanierungsfahrplan ist ausreichend, mehr als eine Absichtserklärung ist nicht notwendig.



Stadtrat Rapp stellt fest, dass auch Heizölanlagen gefördert werden und es hier durchaus fortschrittliche Heizkessel gibt. Es handelt sich hier also um keine Umweltsünde.

Zu einem möglichen Zuschuss befragt, erklärt Herr Hirn, dass man von der Kreditanstalt für Wiederaufbau lediglich ein zinsloses Darlehen erhält. Weitere Förderungen gibt es leider nicht.

Abschließend fasst der Ausschuss für Umwelt und Technik folgenden einstimmigen

### **Beschluss:**

Mit den Arbeiten zum Austausch der Wärmeerzeugung in der Grundschule Aichtal-Neuenhaus wird die Firma Weinmann aus Aichtal beauftragt. Die Auftragssumme beträgt 58.916,95 Euro inklusive Mehrwertsteuer.

## **§ 3**

### **Verschiedenes, Bekanntgaben**

#### **§ 3.1**

##### **Sanierung Harthäuser Straße**

Frau Zalder berichtet, dass der zweite Bauabschnitt der Harthäuser Straße nach derzeitigem Wissensstand am 18. Oktober 2019 beginnen wird. Ein endgültiger Zeitplan liegt jedoch noch nicht vor.

