

## **Bericht aus der Sitzung des Bauausschusses**

am Mittwoch, den 12.06.2024 um 17:00 Uhr  
im Sitzungssaal des Rathauses, Hauptstraße 53, 73540 Heubach

**Auf der Agenda der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses standen einige Bauangelegenheiten.**

**Eine nicht öffentliche Sitzung mit einem weiteren Tagesordnungspunkt schloss sich an.**

### **TOP 1 - Bauanträge / Bauvoranfragen**

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

Bürgermeister Dr. Joy Alemazung wies einleitend anwesende Bauherrschaften darauf hin, dass ein positiver Entscheid im Bauausschuss nicht bedeute, dass am nächsten Tag gebaut werden dürfe. Vielmehr müssen vor dem Baubeginn die schriftliche Baugenehmigung und der Baufreigabebeschein vorliegen.

#### **TOP 1.1 - Bausache: Nutzungsänderung der Hoffläche zu Verkaufsfläche eines KFZ-Handels**

##### **Buch, Bucher Hauptstraße 27**

Auf dem Grundstück wurde die Genehmigung für eine Ausstellungs- und Verkaufsfläche für gebrauchte PKWs beantragt. Auf einer Fläche von 300 m<sup>2</sup> sollen 14 Stellplätze als Ausstellungsfläche dienen.

Da sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befindet, hatte die Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch zu erfolgen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung einfügt.

Die Umgebung ist durch eine gemischte Nutzung geprägt. Es sind sowohl Wohngebäude als auch gewerbliche Nutzungen vorhanden. Nach Auffassung der Verwaltung fügt sich die Verkaufs- und Ausstellungsfläche demnach in der Umgebung ein. Störungen für die Umgebung seien nicht zu erwarten.

Stadtrat Günther Lux bat darum, einen Hinweis für den Antragsteller aufzunehmen, da die Lage der Stellplätze direkt an der sehr belebten Straße gefährlich sei. Seines Erachtens wäre es besser, die Flächen nach Westen, entlang der Scheune, zu verlegen.

Stadtbaumeister Winfried Mürdter merkte an, dass nur eine Beurteilung über den Antrag des Bauherrn zu erfolgen habe und alles andere nicht im Einflussbereich des Bauausschusses liege. Er wies darauf hin, dass das Vorhaben bereits realisiert sei. Herr Mürdter unterstrich, dass das Baurechtsamt die zuständigen Behörden gehört und diese offensichtlich keine Bedenken geäußert haben.

Die Stadträte Gerhard Kuhn und Thomas Abele sahen diesbezüglich keine Probleme.

Das Gremium beschloss **einstimmig**, das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB zu erteilen.

## **TOP 1.2 - Bausache: Errichtung einer Einzelgarage Heubach, Sudetenstraße 15**

Auf dem Grundstück soll eine Fertiggarage erstellt werden. Die Garage wird mit einer Grundfläche von 18 m<sup>2</sup> (3 x 6 m) geplant und fällt somit unter die verfahrensfreien Bauvorhaben.

Stadtbaumeister Winfried Mürdter wies darauf hin, dass sich das Baugrundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Vordere Strut, 6. Änderung“ befindet, der für den Bereich der geplanten Garage eine nicht überbaubare Grundstücksfläche vorsieht. Dafür war eine entsprechende Befreiung erforderlich.

Stadtrat Gerhard Kuhn bemerkte, dass sich dort bislang ein Stellplatz befand und die geplante Garage an zwei vorhandene Garagen anschließt. Das Vorhaben stelle keine Beeinträchtigung dar.

Stadtrat Thomas Abele sah es als grundsätzlich positiv, wenn auf dem eigenen Grundstück Stellplätze oder Garagen hergestellt werden.

Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 30 BauGB wurde **einstimmig bei einer Enthaltung** erteilt.

## **TOP 1.3 - Bausache: Neubau von vier Reihenhäusern mit Garage Heubach, Umlandstraße 5**

Auf dem Grundstück soll anstelle des bisher geplanten Mehrfamilienwohnhauses ein Reihenhäuser mit vier Wohneinheiten errichtet werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lache“.

Das Reihenhäuser rückt ca. 3,20 m von der festgesetzten Baulinie ab. Dadurch rutschen sowohl der Baukörper als auch die geplanten Terrassen im rückwärtigen Bereich ins festgesetzte Bauverbot. Dies sei allerdings auch bei anderen Gebäuden bereits der Fall. Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Sockel nicht mit Naturstein ausgeführt, das Gelände wird nicht extra aufgeschüttet und die geplanten bodentiefen Fenster werden mit waagrechten Kämpfern ausgeführt, um sich optisch einzufügen.

Für diese Punkte waren Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Stadtrat Gerhard Kuhn sah kein Problem mit dem Abrücken von der Baulinie nach hinten, hatte jedoch Bedenken hinsichtlich der Zufahrt zum letzten Gebäude, da das Grundstück nach unten abfalle. Hier sei es seines Erachtens besser, die Einfahrt eben und nicht nach oben ansteigend zu realisieren. Zudem grenze die Terrasse direkt an eine vorhandene Garage.

Stadtbaumeister Winfried Mürdter wies darauf hin, dass das Vorhaben in diesem Punkt den Vorgaben des Bebauungsplans entspricht und baurechtlich genehmigungsfähig sei. Ein entsprechender Hinweis an den Bauherrn und das Baurechtsamt sei möglich, es gebe jedoch keine Handhabe, wenn der Bauherr keine Änderung vornehmen möchte.

Stadtrat Günther Lux erkundigte sich, ob die Anzahl der Stellplätze ausreichend sei. Er war der Meinung, dass die Vorgabe von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung vom Bürgermeister auf zwei Plätze erhöht worden sei.

Stadtbaumeister Mürdter stellte fest, dass sechs Stellplätze und zwei Garagen ausgewiesen sind und dies laut der geltenden Stellplatzverordnung (*Anmerkung: „Satzung über die Stellplatzverpflichtung von Wohnungen“ vom 14.06.1996, unterzeichnet vom damaligen BM Klaus Maier*) für die vier Reihenhäuser genüge.

Bürgermeister Dr. Alemazung unterstrich, dass die Satzung nicht geändert wurde. Diese hätte überdies vom Gemeinderat beschlossen und im Anschluss daran veröffentlicht werden müssen.

Auf Nachfrage von Stadtrat Heinz Pfisterer bestätigte der Stadtbaumeister, dass eine Einwendung aus der Nachbarschaft vorliege.

Das Gremium folgte **mehrheitlich mit einer Gegenstimme** dem Beschlussvorschlag der Verwaltung und erteilte das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 30 BauGB.

## **TOP 1.4 - Bausache: Umbau und Umnutzung des Erdgeschosses Heubach, Hauptstraße 41**

Mit Bauantrag vom 08.05.2024 wurde eine Nutzungsänderung der beiden leerstehenden Ladengeschäfte in zwei verschiedene Gewerbeeinheiten - ein Kosmetikstudio und ein Automatenladen - beantragt.

Da das Baugrundstück nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans liegt, hatte die Beurteilung nach § 34 BauGB zu erfolgen. Demnach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Umgebung ist durch verschiedene Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss geprägt. Die Nutzungsänderung fügt sich demnach hinreichend in die Umgebung ein.

Stadtbaumeister Winfried Mürdter erinnerte an den vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 19.03.2024 gefassten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Entlang der Hauptstraße“, mit der Zielsetzung, die Attraktivität der innerörtlichen Hauptverkehrsachse zu steigern. Konkret soll die Lebendigkeit der Erdgeschosse entlang der Hauptstraße planungsrechtlich gesichert werden.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Planbereichs und außerdem im Sanierungsgebiet, weshalb auch eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich war.

Der Stadtbaumeister betonte, dass das vom Gemeinderat festgelegte Sanierungsziel sowie das Ziel des Bebauungsplanverfahrens, Gewebe und Dienstleistung im Bereich der Erdgeschosszone entlang der Hauptstraße zu erhalten, durch die Nutzungsänderung erreicht werde.

Bürgermeister Dr. Alemazung hob in diesem Zusammenhang auf die Ablehnung der zuvor für dieses Gebäude beantragten Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnraum ab.

Stadtrat Thomas Abele ergänzte, dass sich der Gemeinderat bereits nicht öffentlich intensiv mit dem Thema befasst habe und erkundigte sich nach einem möglichen Einfluss auf die Öffnungszeiten des Automatenladens.

Stadtbaumeister Mürdter informierte, dass 24/7 beantragt wurde und wies darauf hin, dass die Genehmigung hinsichtlich der Öffnungszeiten vom Ordnungsamt erteilt werde und Emissionswerte eingehalten werden müssen. Man habe sich bei Kommunen erkundigt, in denen der Betreiber bereits tätig sei und von keinen größeren Problemen erfahren. Es werde eine Alterskontrolle über Ausweisdokumente hinsichtlich des Erwerbs von Alkohol (keine hochprozentigen Produkte, nach den Vorgaben des Gesetzgebers) und Tabakwaren durchgeführt. Somit finde Jugendschutz statt. Die Stadtverwaltung werde keinen Einfluss auf das Sortiment haben.

Stadtrat Günther Lux äußerte Bedenken im Hinblick auf eine etwaige Erweiterung des Automatenladens in Richtung Café oder Imbiss.

Herr Mürdter betonte, dass dann eine weitere Nutzungsänderung sowie sanierungsrechtliche Genehmigung beantragt werden müsse und die Nutzung sonst untersagt werden könne. Aktuell stehe ein Entscheid über das, was vorliege, an. Sowohl für Kosmetikstudio als auch Automatenladen seien entsprechende Nutzungsbeschreibungen erforderlich und es handle sich um Gewerbe, die dorthin passen. Er wies darauf hin, dass die Sanierungsziele vom Gemeinderat beschlossen wurden.

Stadtrat Abele konstatierte, dass man zwar mit Kosmetikstudios in Heubach Erfahrung habe, nicht aber mit einem Automatenladen, der eventuell ein Element der Zukunft darstelle. Es sollte daher der Auftrag in der Verwaltung ergehen, die Umsetzung bereits im Vorfeld eng zu begleiten.

Bürgermeister Dr. Alemazung bekräftigte, dass mit dem Betreiber ein intensiver Austausch, vor allem zum Thema Alkohol, erfolgen werde.

Das Gremium beschloss **einstimmig**:

1. Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB wird erteilt.
2. Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB wird erteilt.

## **TOP 2 - Bekanntgaben, Sonstiges**

Stadtrat Heinz Pfisterer sprach im Zusammenhang mit dem neuen Belag in der Hauffstraße die Werbeaktivitäten der Firma **TNG** hinsichtlich **des Glasfaserausbaus** an und erkundigte sich, ob die Straße dann erneut aufgerissen werde.

Dies wurde von Matthias Kolb vom Stadtbauamt bestätigt. In der Hauffstraße werde es beim notwendigen Aufgraben in Ermangelung eines Gehwegs einen Längsgraben geben, anderswo werde man im Gehwegbereich öffnen. Die Öffnungen würden danach von TNG wieder fachgerecht geschlossen. TNG betreibe aktuell eine Vorvermarktung und sei sehr aktiv.

Auf Nachfrage von Stadtrat Günther Lux, ob TNG bereits eine Genehmigung dafür habe und ob im Gremium darüber abgestimmt wurde, erläuterte Herr Kolb, dass dies nicht notwendig sei. Laut Gesetzgeber dürfe das Vorhaben – ebenso wenig wie Vorhaben der Telekom - nicht blockiert werden. Außerdem würden so mehr Menschen an den Vorteil von Glasfaser kommen können.

Bürgermeister Dr. Alemazung bekräftigte, dass die Tätigkeit von TNG im Stadtgebiet nicht abgelehnt werden dürfe, da alle Telekommunikationsanbieter das gleiche Recht haben. Er räumte ein, dass das Vorhaben dennoch aufmerksam begleitet werde.