

Bericht aus der Sitzung des Bauausschusses

am Mittwoch, den 11.09.2024 um 17:00 Uhr
im Sitzungssaal des Rathauses, Hauptstraße 53, 73540 Heubach

Am vergangenen Mittwoch fand die erste Bauausschusssitzung mit dem neuen Gremium statt. Auf der Agenda des öffentlichen Sitzungsteils standen ein halbes Dutzend Bauangelegenheiten sowie eine Information zur Entscheidungen über Baugesuche während der Sommerpause.

Der öffentlichen Sitzung ging ein nichtöffentlicher Vor-Ort-Termin voraus und es schloss sich eine nichtöffentliche Sitzung mit einem weiteren Tagesordnungspunkt an.

TOP 1 - Bauanträge / Bauvoranfragen

Der Bauausschuss hat über sechs Bauvorhaben/Bauvoranfragen zu entscheiden, die vom Leiter des Stadtbauamts Winfried Mürdter ausführlich vorgestellt werden.

Bürgermeister Dr. Alemazung weist 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 Baufreigabeschein vorliegen. Das Einvernehmen des Bauausschusses stelle lediglich einen Schritt auf dem Weg zur Baugenehmigung dar.

TOP 1.1 - Bausache: Nutzungsänderung von Wohnung in Ferienwohnung Heubach, Hauptstraße 49

Im ersten Obergeschoss des Gebäudes soll die bestehende Wohnung in eine Ferienwohnung umgewandelt und entsprechender Umbau vorgenommen werden. Der geplanten Ferienwohnung wird die Garage im Erdgeschoss zugeschrieben.

Baurechtlich ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Nutzungsänderung ist demnach zulässig, wenn sie sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Aus Sicht der Baurechtsbehörde fügt sich das Vorhaben hinreichend in der Umgebung ein; die Erschließung ist gesichert.

Stadtbaumeister Winfried Mürdter weist darauf hin, dass sich das Gebäude im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Kernstadt - Hauptstraße und Umgebung“ befindet und das Vorhaben den festgelegten Sanierungszielen entspricht.

Das Gremium erteilt das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB sowie die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB ohne Diskussion **mehrheitlich mit einer Gegenstimme.**

TOP 1.2 - Bausache: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Lautern, Rosensteinstraße Flst. 27/5

Auf dem Baugrundstück wird eine Baugenehmigung für die Erstellung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage beantragt. Die Zufahrt soll von der Rosensteinstraße erfolgen.

Das Baugesuch ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Eine Genehmigung nach § 34 BauGB kann dann erteilt werden, wenn sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

In der näheren Umgebung befindet sich hauptsächlich Wohnbebauung, weshalb sich das Vorhaben hinreichend in die Umgebung einfügt. Die Erschließung zur Rosensteinstraße muss noch über Baulasten öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Stadtbaumeister Mürdter merkt an, dass die Bebauung des Grundstücks sowohl aus Sicht der Baurechtsbehörde als auch des Stadtbauamts aufgrund der Hanglage nicht einfach sein werde. Bürgermeister Dr. Alemazung fügt hinzu, dass der Bauherr darüber entsprechend informiert wurde.

Stadträtin Anna-Lena Deininger bezeichnet das Vorhaben als begrüßenswert. Es werde damit eine Baulücke mitten im Ort geschlossen.

Auf Nachfrage von Stadtrat Heinz Pfisterer bestätigt der Stadtbaumeister, dass die öffentliche Erschließung nur bis zur Rosensteinstraße erfolgt und die weiteren Kosten vom Bauherrn zu tragen sind.

Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB wird **einstimmig** erteilt.

TOP 1.3 - Bausache: Umbau Wohnhaus, Veränderung der Dachform am bestehenden Anbau Lautern, Bergstraße 13

Auf dem Baugrundstück sind der Umbau des vorhandenen Wohnhauses sowie die Veränderung der Dachform des Anbaus geplant.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bürglesbühl 2. Änderung mit Erweiterung“, der als Dachform ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25° - 35° festsetzt. Die Dachform des Anbaus soll zu einem Flachdach mit einer Dachneigung von 0° geändert werden. Dafür ist eine Befreiung von der festgesetzten Dachform und Dachneigung erforderlich.

Stadtbaumeister Winfried Mürdter merkt an, dass es sich bei dem Anbau um ein untergeordnetes Bauteil handelt und sich die Befreiung daher unproblematisch darstelle.

Stadtrat Philipp Woditsch erkundigt sich, ob es schon ähnliche Befreiungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gebe, oder ob damit ein Präzedenzfall geschaffen werde.

Herr Mürdter informiert, dass dies bei der Baurechtsbehörde in Erfahrung gebracht werden müsse und weist nochmals darauf hin, dass der Anbau nur ein Fünftel des Hauptgebäudes ausmacht und sich damit als untergeordnet darstellt. Ähnlich wie die bereits in der Umgebung vorhandenen Garagen mit Flachdach (Hinweis von Stadträtin Deininger), sei die Abweichung vertretbar. Für andere/weitere Anbauten im Gebiet mit einer Kubatur von rund 25 m² sei dies dann zwar auch zu befürworten, jedoch nicht für Hauptgebäude. Flachdächer seien zeitgemäßer und günstiger in der Ausführung.

Stadtrat Pfisterer unterstreicht, dass es wichtig sei, dass mit der Befreiung kein Präzedenzfall für komplette Wohnhäuser geschaffen werde.

Dem stimmt Stadtrat Gerhard Kuhn zu, der außerdem darauf hinweist, dass das Flachdach für eine mögliche PV-Anlage besser nutzbar sei.

Stadtrat Dominik Frey betont, dass Befreiungen immer die Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans darstellen und meint, dass eine Begrünung des Flachdachs wünschenswert wäre. Stadträtin Deininger weist darauf hin, dass es sich um ein älteres Wohngebiet handelt und dort voraussichtlich mehrere Umbauten erfolgen werden.

Das Gremium beschließt **einstimmig**, das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 30 BauGB zu erteilen.

TOP 1.4 - Bauvoranfrage: Errichtung von Gebäuden Heubach, Postgäßle 5

Für das Baugrundstück wurde ein Bauvorbescheid beantragt, in dessen Rahmen die grundsätzliche Überbaubarkeit der Flächen abgeklärt werden soll.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich, Die Beurteilung des Vorhabens richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch und ist demnach zulässig, wenn es sich hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Diese ist von einer starken Überbauung der Grundstücke geprägt.

Stadtbaumeister Mürdter betont, dass hier das Thema der Nachverdichtung im Innenbereich wichtig sei und Bürgermeister Dr. Alemazung fügt den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hinzu.

Auf Nachfrage von Stadtrat Kuhn informiert der Stadtbaumeister, dass über ein Einfügen in Art und Maß in die Umgebungsbebauung erst im Rahmen des Bauantrags geurteilt werden könne, da es hier lediglich um die Klärung der generellen Überbaubarkeit des Grundstücks gehe.

Stadtrat Kuhn bewertet den Gesichtspunkt der Nachverdichtung positiv, bedauert jedoch, dass bei einer Bebauung Grünflächen verloren gehen. Rechtlich sei jedoch dagegen nichts einzuwenden. Der rechtlichen Bewertung schließt sich Stadtrat Frey an.

Das Gremium beschließt **mehrheitlich mit einer Gegenstimme**: Das Einvernehmen für die vorliegende Bauvoranfrage wird nach §36 i. V. mit §34 BauGB wird erteilt.

TOP 1.5 - Bauvoranfrage: Abbruch Dach und Aufstockung Dachgeschoss Lautern, Im grünen Winkel 22

Auf dem Baugrundstück soll das bestehende Wohngebäude aufgestockt werden. Anstelle des vorhandenen Satteldachs soll ein weiteres Wohngeschoss mit flach geneigtem Pultdach errichtet werden. Das Wohngebäude ist Bestandteil einer Hofstelle.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Der Abstand zwischen dem letzten bestehenden Wohngebäude und dem betreffenden Wohngebäude auf dem Baugrundstück beträgt ca. 44 m. Dieser Abstand ist so gering, dass die Fläche zwischen den Wohngebäuden als Baulücke und nicht als im Außenbereich befindlich angesehen werden kann. Das Vorhaben ist somit im Zusammenhang mit der Wohnbebauung vor Ort zu sehen (Beurteilung nach § 34 BauGB) und ist demnach zulässig, wenn es sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung einfügt.

Stadtbaumeister Mürdter stellt fest, dass sich das Vorhaben sowohl hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung als auch mit der geplanten Höhe des Gebäudes hinreichend einfügt.

Stadträtin Deininger bestätigt die ähnliche Höhe von Gebäuden straßenaufwärts und hebt positiv auf die Sanierung eines bestehenden Gebäudes ab.

Das Einvernehmen nach §36 i.V. mit§34 BauGB wird **einstimmig** erteilt.

TOP 1.6 - Bauvoranfrage: Aufstockung des bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäudes Heubach, Böbinger Straße 11

Auf dem Grundstück befindet sich ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit versetztem Pultdach. Das Gebäude soll mit einem weiteren Staffeldachgeschoss und einem Flachdach aufgestockt werden.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, so dass die Beurteilung nach § 34 BauGB zu erfolgen hat. Demnach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt.

Stadtbaumeister Winfried Mürdter führt aus, dass in der näheren und weiteren Umgebung des Gebäudes sowohl Wohn- als auch Geschäftsgebäude vorhanden sind. Im Hinblick auf die Höhe weist er darauf hin, dass sich nördlich des Baugrundstückes die viergeschossige Bebauung des Triumphareals befindet und es südlich davon ebenfalls hohe Wohngebäude (Gmünder Straße 2, 4, 6 und Postplatz 4) gibt, deren Wirkung sich bis auf das Baugrundstück erstreckt. Herr Mürdter betont, dass ein Untersagen rechtlich nicht möglich sei, da bereits ähnlich hohe Gebäude vorhanden sind.

Stadtrat Gerhard Kuhn konstatiert, dass man bei der Beurteilung auf die höchsten Gebäude schaue, es in direkter Nachbarschaft jedoch auch nur ein- und zweistöckige Häuser gebe.

Stadtrat Dominik Frey räumt ein, dass das Gebäude bereits jetzt schon relativ hoch sei, unterstreicht jedoch den Aspekt der erwünschten Nachverdichtung im Bestand.

Das Gremium erteilt das Einvernehmen nach §36 i.V. mit §34 BauGB **mehrheitlich mit zwei Gegenstimmen und einer Enthaltung**.

TOP 2 - Entscheidungen über Baugesuche während der Sommerpause

Bürgermeister Dr. Joy Alemazung erinnert einleitend an den Gemeinderatsbeschluss vom 23.07.2024 (TOP 7 – „Beschlüsse während der Sommerpause“), wonach Stadtbauamt und Bürgermeister/-vertreter*in ermächtigt wurden, während der Sommerpause zur Fristwahrung Vergaben und Beauftragungen eigenständig durchzuführen sowie über das Einvernehmen für baurechtliche Vorhaben zu entscheiden.

Stadtbaumeister Winfried Mürdter setzt das Gremium über zwei Entscheidungen zu Baugesuchen in Kenntnis:

1. Bausache: Teilabbruch Garage und Neubau Doppelgarage Lautern, Untere Mühlstraße 27

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern im unbeplanten Innenbereich. Die Beurteilung erfolgt nach § 34 Baugesetzbuch und ist demnach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, welche überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Entscheidung:

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 23.07.2024 und nach Rücksprache mit Dr. Joy Alemazung wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für den Teilabbruch und den Neubau einer Doppelgarage erteilt.

2. Bausache: Nutzungsänderung Arztpraxis wird WG für Auszubildende Heubach, Ziegelwiesenstraße 10

Auf dem Baugrundstück befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus. Im Erdgeschoss soll die bestehende Arztpraxis in eine Wohngemeinschaft für Auszubildende umgenutzt werden. Die WG entspricht allgemeinem Wohnen. Im Untergeschoss des Hauses bleibt eine Gewerbeeinheit bestehen.

Obergeschoss und Dachgeschoss sind bereits mit Wohnungen genutzt. In der näheren Umgebung sind sowohl Wohngebäude als auch weitere Wohn- und Geschäftsgebäude vorhanden. Eine weitere Wohnnutzung fügt sich demnach hinreichend in Art und Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung ein.

Das Vorhaben liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Kernstadt – Hauptstraße und Umgebung“. Das Vorhaben entspricht den Sanierungszielen, sodass die sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt werden kann.

Entscheidung:

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 23.07.2024 und nach Rücksprache mit Dr. Joy Alemazung wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Nutzungsänderung erteilt. Ebenso wird die Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB erteilt.

Das Gremium nimmt von den Entscheidungen **Kenntnis**.

Stadtbaumeister Mürdter informiert des Weiteren über eine **Vergabe zur Straßenbeleuchtung** an die ODR. Betroffen sind 75 Leuchten im Bereich der Hauptstraße. Mit der Umrüstung auf LED können rund 20.000 Kilowattstunden (kWh) Strom pro Jahr eingespart werden. Das Auftragsvolumen beläuft sich auf 57.000 €.

TOP 3 - Bekanntgaben, Sonstiges

- Stadtrat Gerhard Kuhn informiert über einige **Nachfragen zum Philosophenweg** und Hilfsangebote von Seiten der Bürgerschaft. Er erkundigt sich nach dem Stand der Dinge.

Stadtbaumeister Winfried Mürdter stellt fest, dass die Lage nicht einfach und der Weg nicht umsonst gesperrt sei. Es gehe um den Schutz vor bestehenden Gefahren. Hinsichtlich der Sanierung des Bereichs habe man mittlerweile ein Gutachten bei einem Geologen in Auftrag gegeben. Die Sanierung sei keine einfache Sache und werde teuer. Er betont, dass es nicht darum gehe, dass der Bauhof die Risse schließe. Bis zum Vorliegen einer vernünftigen Lösung werde der Weg gesperrt bleiben. Die Verwaltung sei auch hier nicht untätig. Ein Antrag auf Zuschussmöglichkeit sei bereits gestellt.

Die Nachfrage von Stadtrat Heinz Pfisterer, ob ein zeitlicher Rahmen genannt werden könne, wird vom Stadtbaumeister verneint. Die Absperrung und Beschilderung bleibe solange wie notwendig bestehen. Er appelliert daran, sich nicht darüber hinwegzusetzen.

Stadtrat Kuhn regt an, die Beschilderung von beiden Seiten anzubringen.

- Stadtrat Matthias Leichter berichtet über **Anfragen zum Freibad** und möchte wissen, ob man noch im Zeitplan und der angegebene Puffer von einem Monat noch vorhanden sei.

Bürgermeister Dr. Joy Alemazung merkt an, dass Frau Stöffler vom Stadtbauamt jede Woche zu einem Jour Fixe vor Ort sei und bisher alles nach Plan verlaufe.

Stadtbaumeister Mürdter bittet indessen noch um Geduld, was Aussagen zum Puffer betrifft und sagt regelmäßige Informationen auch an die Bevölkerung zu.

- Bürgermeister Dr. Alemazung informiert über einen **weiteren Informationsabend mit TNG** am kommenden Montag, 16.09.2024. Dort können alle noch offenen Fragen der Bevölkerung zum Thema Glasfaserausbau geklärt werden.

Stadtbaumeister Mürdter ergänzt, dass TNG in der nächsten Woche starten werde und verweist auf einen entsprechenden Bericht im Amtsblatt