

## Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Bauwesen und Verkehrsangelegenheiten am 28.09.2023

### Uhlandstraße - Sanierung und Neugestaltung - Vorstellung der überarbeiteten Straßenbauplanung

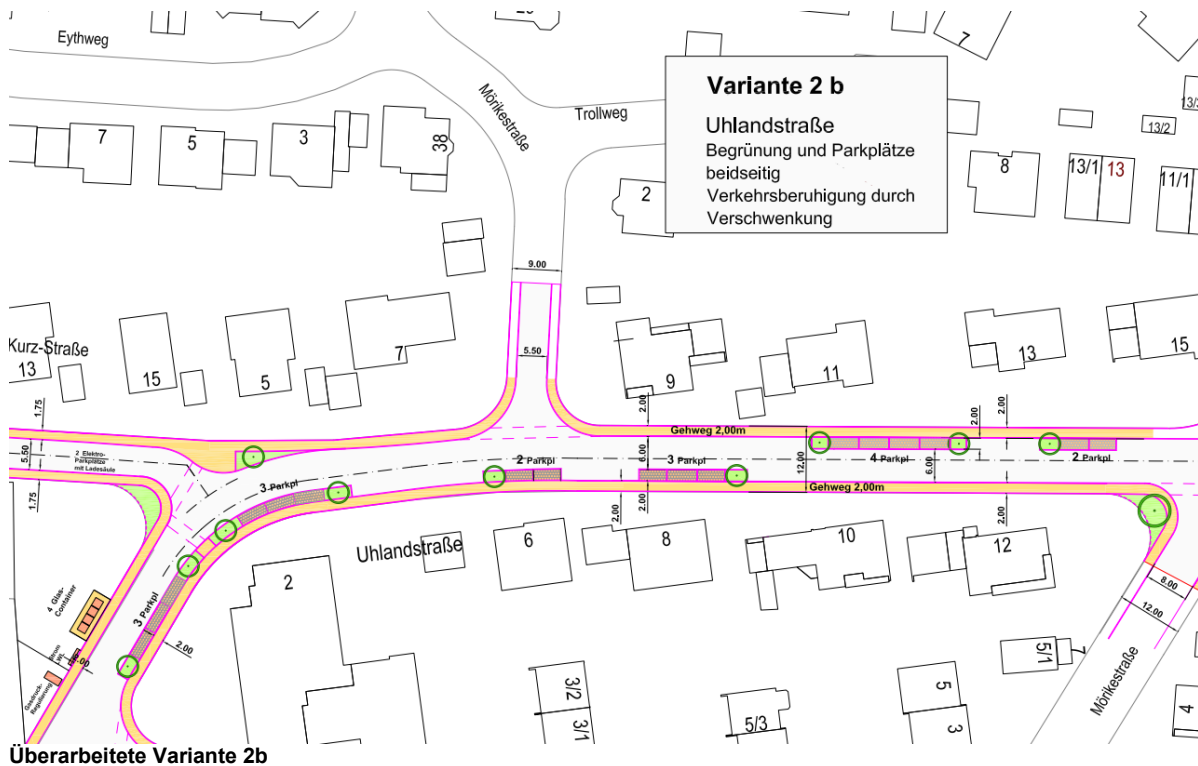
In der UBV Sitzung vom 11.05.2023 wurden dem Ausschuss insgesamt 4 Varianten zur Diskussion vorgestellt. Nach einer ausführlichen Diskussion im Gremium wurde die Variante 2 favorisiert, allerdings mit dem Wunsch einige Punkte nachzubessern.

- Im unteren Bereich sollen die Parkplätze von der Nordseite auf die Südseite Richtung Terrassenhaus angelegt werden. Die Straßenbreite beträgt weiterhin 6 m und ist damit ausreichend dimensioniert. Begegnungsverkehr ist weiterhin problemlos möglich – wurde geändert.
- Es soll im Kurvenbereich bei der Einmündung Hermann-Kurz-Straße möglichst eine Verschwenkung eingebaut werden, so dass die Kurve nicht mehr geschnitten werden kann – die Einmündung Hermann-Kurz-Straße wurde als untergeordnete Straßeneinmündung ausgeführt. Dadurch konnte auch der Kurvenradius verändert werden und mit der gleichzeitigen Verlegung der Parkplätze eine deutliche Verbesserung erreicht werden.
- Dem Wunsch nach mehr Bäumen wurde entsprochen. In der überarbeiteten Planung sind 3 weitere Bäume vorgesehen.
- Der neue Glascontainerstandort wird umgehend umgesetzt, wie auch die Vorbereitung der Ladeinfrastruktur.
- Die Umgestaltung der Parkanlage wird zunächst zurückgestellt. Die Fläche ist im neuen Sanierungsgebiet Ortskern Ost enthalten und soll im Rahmen dieses Sanierungsgebiets umgesetzt werden.

Die ursprüngliche Variante 2 und die überarbeitete Variante 2b werden anhand von Plänen vorgestellt:



Bisherige Planung Variante 2



**Nach ausführlicher Diskussion beschließt der Gemeinderat:  
Die überarbeitete Variante 2b wird umgesetzt. Nach Rücksprache mit den direkten Anliegern soll eine für diese vertretbare Bepflanzung umgesetzt werden.**

### **Herbrechtinger Straße 10 - Rückbau ehem. Bauernhaus mit Stallungen - Vergabe Abbrucharbeiten**

Am 06.07.23 wurde die Verwaltung beauftragt den Rückbau des ehem. Bauernhauses Herbrechtinger Straße 10 in Bolheim auszuschreiben.

Es hat eine öffentliche Ausschreibung stattgefunden. Die Angebotseröffnung fand am 14.09.23 statt. Es haben 11 Firmen ein Angebot abgegeben. 2 Bieter haben ein Nebenangebot eingereicht.

Nach Prüfung und Wertung konnten alle Angebote zugelassen werden. In der zweiten Prüfungsstufe "Preisprüfung" wurden die 2 Nebenangebote mitberücksichtigt.

2 Bieter haben ein Nebenangebot eingereicht, das jeweils zur Wertung zugelassen wurde.

Rang	Bieter Nr.	Bieter	Angebotssumme incl. Preisnachlass	
1	11 NA	Halt, Ellwangen	69.855,38 €	100%
2	5		73.307,31 €	105%
3	4 NA		82.705,00 €	118%
4	4		86.956,86 €	124%
5	7		94.308,63 €	135%
6	11		109.813,20 €	157%
7	9		115.639,44 €	166%
8	10		117.188,76 €	168%
9	2		121.215,13 €	174%

10	8		161.455,69 €	231%
11	1		162.220,80 €	232%
12	9		168.348,20 €	241%
13	3		175.867,84 €	252%
		Kostenschätzung	123.820,69 €	177 %

Die Nebenangebote sind Pauschalangebote, d.h. das Hauptangebot mit all seinen Auflagen, Vorgaben, Nebenbedingungen und dem Leistungsverzeichnis werden vereinbart. Das Nebenangebot besteht darin, dass auf eine detaillierte Abrechnung nach Massen verzichtet wird.

BM Vogt ergänzt mit großer Freude, dass die Stadt von Seiten des Entwicklungsprogramms ländlicher Raum dankenswerter Weise noch einen Zuschuss für die Abbrucharbeiten erhält, der 40 Prozent der Kosten entspricht.

**Der Gemeinderat fasst folgenden Beschluss:**

**Die Fa. Halt aus Ellwangen erhält als wirtschaftlichster Bieter den Zuschlag für ihr Nebenangebot zu einem Pauschalpreis von 69.855,38 €**

**Nachverdichtung und Bebauungspläne - Grundsatzbeschluss**

Die Verwaltung berichtet, dass verstärkt Anfragen von Bürgern zur Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken kommen. Es handelt sich meist um sehr großzügige Grundstücke im Innenbereich die bereits mit einem Wohnhaus bebaut sind. Probleme machen hier die bereits bestehenden, veralteten Bebauungspläne mit kleinen Baufenstern. Soll z.B. ein weiteres Wohnhaus auf dem eigenen Grundstück im kompletten Bauverbot errichtet werden, handelt es sich nicht mehr nur um eine geringe Überschreitung des Bauverbotes gemäß §23 BauNVO, die befreit werden könnte. Eine Befreiung im kompletten Bauverbot ist nicht möglich, da sonst die Grundzüge der Planung berührt werden und der bestehende Bebauungsplan faktisch außer Kraft gesetzt werden würde. Des Weiteren wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) überschritten. Außerdem kommt dem Bauverbot (Baugrenze/Baulinie) ein gewisser Nachbarschutz zu.

Die Planungshoheit liegt nach §1 BauGB bei der Kommune. Um privaten Bauherren eine Nachverdichtung auf den eigenen Grundstücken im Innenbereich zu ermöglichen, müssen erst die baurechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Um Baurecht zu schaffen gibt es zwei Möglichkeiten:

1. Die bereits bestehenden Bebauungspläne werden komplett überarbeitet und geändert.
2. Für die jeweiligen Grundstücke wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt.

Die erste Möglichkeit kommt immer dann in Betracht, wenn von Seiten der Stadt Herbrechtingen ein Interesse besteht das komplette Gebiet zu überplanen. Dies ist immer dann der Fall, wenn die Stadt in diesem Gebiet eigene Grundstücke besitzt oder die Eigentümer bereit sind diese an die Stadt zu veräußern.

Möglichkeit zwei kommt in Betracht, wenn es sich um ein einzelnes Vorhaben handelt.

Die Verwaltung schlägt dem Gremium für private Bauherren die zweite Möglichkeit vor, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- Es handelt sich um ein privates Grundstück
- Das Grundstück muss im Innenbereich liegen
- Es muss ein Bebauungsplan oder Flächennutzungsplan vorliegen, der die entsprechende Nutzungsart vorgibt (z.B. Wohnbebauung)

Ausgeschlossen sind demnach grundsätzlich Flurstücke im Außenbereich oder Grundstücke bei denen der Flächennutzungsplan nicht die entsprechende Nutzungsart vorsieht.

Diese Vorgehensweise entspricht auch dem Stadtentwicklungskonzept 2035, Innenentwicklung/Nachverdichtung hat eine besonders hohe Priorität. So können baurechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden um z.B. Baulücken zu entwickeln.

**Der Gemeinderat beschließt:**

**Um dem Ziel der Nachverdichtung nachzukommen, werden Anfragen von privaten Bauherren mit dem Vorschlag eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantwortet, wenn die entsprechenden Kriterien erfüllt sind.**

### **Aufstockung und Umbau Mehrfamilienhaus, Anbau Balkon Flst. Nr. 4549**

Für das Grundstück Starenweg 5, Flst.Nr. 4549 wurde ein Antrag auf vereinfachte Baugenehmigung eingereicht. Geplant ist der Umbau des Mehrfamilienhauses. Der Dachstuhl soll zurückgebaut werden und das Gebäude aufgestockt und mit einem Flachdach versehen werden. Des Weiteren soll ein Balkon an das 1.OG und 2.OG angebaut werden.

Der Bebauungsplan „Hinteres Feld II“ enthält folgende für das Baugrundstück relevante Festsetzungen:

Ziffer 1c) Zahl der Vollgeschosse max. 2

Ziffer 4) Gebäudehöhe max. 6,00 m (Traufhöhe)

Ziffer 5) Dachform Satteldach

Das bestehende Haus hat eine Traufhöhe von 5,7 m und eine Firsthöhe von 8,0 m.

Von den oben genannten Festsetzungen müssen für das Vorhaben Befreiungen im geplanten Ausmaß erteilt werden.

1. 3 statt 2 Vollgeschosse
2. Gebäudehöhe 8,6 m statt 6m
3. Dachform Flachdach statt Satteldach

Aus Sicht der Baurechtsbehörde kann der Entwurf befürwortet werden.

Befreiungen gleicher Art wurden bereits in der näheren Umgebung erteilt. Im Elchweg 18, 20 und 22 sowie im Wolfsbühlweg 21 sind bereits Bebauungen mit Flachdach vorhanden. Das 3- geschossige Mehrfamilienhaus fügt sich in die Umgebung ein. Die bisherige Firsthöhe wird mit der geplanten Aufstockung nur geringfügig überschritten.

Das Vorhaben dient der Nachverdichtung und Wohnraumschaffung.

**Der Gemeinderat beschließt:**

**Dem Bauvorhaben wird vollumfänglich zugestimmt. Städtebauliche Belange sprechen nicht dagegen.**

### **Bekanntgaben**

Von der Verwaltung liegen keine Bekanntgaben vor.

### **Anfragen**

Anfragen wurden gestellt zu folgendem Thema:

- Verbesserung der Umleitungsbeschilderung B19