

Stadt Bad Rappenau

Niederschrift

über die öffentliche

Sitzung des Technischen Ausschusses, des Betriebsausschusses des Eigenbetriebes Stadtentwässerung Bad Rappenau

am Montag, den 27.06.2022 - Beginn 17:00 Uhr, Ende 17:35 Uhr
in Bad Rappenau, Rathaus, Kirchplatz 4, Sitzungssaal

Anwesend sind:

Vorsitzender

Sebastian Frei

Mitglieder

Uwe Basler

Ulrich Feldmeyer

Elke Haas

Michael Jung

Ralf Kochendörfer

Reinhard Künzel

Lothar Niemann

Timo Reinhardt

Harald Scholz

Birgit Wacker

entschuldigt

Martin Wacker

Rüdiger Winter

Presse

Falk-Stephane Dezort

Elfie Hofmann

Schriftführer

Karina Blum

Verwaltung

Roland Deutschmann

Erich Haffelder

Alexander Speer

Gäste

Carmen Exner

Sonja Hoher

Marcel Mayer

Manfred Rein

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Verhandlung durch Ladung vom 17.06.2022 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. das Gremium beschlussfähig ist, weil mindestens 11 Mitglieder (+OB) anwesend sind.

Hierauf wird in die Beratung eingetreten und Folgendes beschlossen:

Als Protokollpersonen werden die Stadträte Lothar Niemann und Uwe Basler benannt.

**Sitzung des Technischen Ausschusses,
des Betriebsausschusses des Eigenbetriebes
Stadtentwässerung Bad Rappenau**

- öffentlich -

Folgende

Tagesordnung:

wurde abgehandelt:

1. Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit je 8 Wohneinheiten, eine Tiefgarage mit 20 Stellplätzen und 6 Außenstellplätzen, Baugrundstück:
Bad Rappenau, Rosenstraße 1/1, ½, Flst.-Nr.: 5864 074/2022
2. Nutzungsänderung von Restaurant in Tagespflege und Hotelzimmer in Wohnung, Dachausbau mit Gauben für 4 neue Wohnungen, Anlage Fahrradstellplätze, Umwidmung von Kfz-Stellplätzen aus Restaurantnutzung zur neuen Nutzung, Baugrundstück:
Bad Rappenau-Heinsheim, Gundelsheimer Straße 36/5, Flst.Nr.: 30 080/2022
3. Reinigung und Bauliche Zustandserfassung (TV-Inspektion) Kanäle und Schächte im Stadtteil Obergimpfern
hier: Maßnahmenbeschluss 078/2022
4. Baugebiet "Halmesäcker", Fürfeld
hier: Abschluss von Verträgen zur natur- und artenschutzrechtlichen Kompensation 079/2022
5. Mitteilungen und Verschiedenes
- 5.1. Umgestaltung und Sanierung des Schulhofs der Grundschule Grombach
hier: Bereitstellung von überplanmäßigen Mitteln im Haushalt 2022

Verteiler:

40.1.1 E
40.2.1 K
40.4.1 K

**1.) Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit je 8 Wohneinheiten,
eine Tiefgarage mit 20 Stellplätzen und 6 Außenstellplätzen
Baugrundstück: Bad Rappenau, Rosenstraße 1/1, 1/2
Flst.-Nr.: 5864**

Zu diesem TOP ging den Mitgliedern des Gemeinderates die Vorlage Nr. 074/2022 zu. Bezüglich des Sachverhalts wird auf diese Vorlage verwiesen, die Bestandteil des Protokolls ist.

Hochbauamtsleiter Speer schildert den Sachverhalt anhand der Vorlage und teilt mit, dass der Neubau von 2 Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohneinheiten, sowie einer Tiefgarage mit 20 Stellplätzen und 6 Außenstellplätzen, beantragt wurde. Das Vorhaben befindet sich in Bad Rappenau, Rosenstraße 1/1, 1/2 (ehemals Schwaigener Straße 12). Das bestehende Wohnhaus wird abgebrochen.

Die beiden 3-geschossigen Gebäude erhalten eine gemeinsame Tiefgarage mit Zufahrt von der Rosenstraße. Ebenfalls im Untergeschoss befinden sich die Nebenräume wie Waschen/Trocknen, Technik, sowie die Abstellräume der Wohnungen. Die jeweiligen Müllplätze liegen, eingehaust, neben den Hauszugängen. In den Erd- und Obergeschossen werden jeweils drei Wohnungen ausgeführt; in den Dachgeschossen jeweils zwei. Die meisten Wohnungen wurden als barrierefreie Wohnungen geplant. Baurechtlich sind 16 KFZ-Stellplätze und 32 Fahrradstellplätze erforderlich. In der Tiefgarage sind 20 KFZ-Stellplätze nachgewiesen. Im Außenbereich sind weitere 6 Stellplätze geplant, so dass rechnerisch 1,6 KFZ-Stellplätze je Wohnung vorhanden sind. Alle notwendigen Fahrradstellplätze sind in einem separaten Raum im Untergeschoss neben der Tiefgarage nachgewiesen. Auf den Dachflächen wird eine extensive Begrünung ausgeführt. Auch die Außenanlage erhält eine umfassende Begrünung mit Bäumen und Pflanzflächen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Vorderer Wartberg“ und ist planungsrechtlich nach § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Als Art der baulichen Nutzung ist ein reines (WR) bzw. allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Er weist darauf hin, dass das Vorhaben sich auf zwei Bereichen mit unterschiedlicher Gebietsfestsetzung befindet, wie im Lageplan ersichtlich. Aufgrund der schräg zugeschnittenen Baufenster und der rechteckig geplanten Gebäude überschreite das Gebäude „B“ die östliche Baugrenze geringfügig mit 27,8 m². Zur Schaffung von möglichst vielen Stellplätzen wurde die Tiefgarage zwischen den Gebäuden durchlaufend geplant. Hierdurch würden die Baugrenzen zwischen den Gebäuden mit 121,8 m² überschritten. Aufgrund der Topographie tritt diese aber nur in Teilbereichen in Erscheinung (siehe Ansichten).

Zulässig sind insgesamt 2 Vollgeschosse. Das Dachgeschoss wurde als zurückgesetztes Staffelgeschoss geplant. Aufgrund des Alters des Bebauungsplanes (ursprünglich in Kraft getreten 1972) gilt ein Dachgeschoss als Vollgeschoss, wenn es mehr als 2/3 (66,6 %) der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnimmt. Seit 1983 sind dies 3/4 (75%). Das Obergeschoss hat eine Grundfläche von 341m² (hiervon 2/3 = 227m²). Das Dachgeschoss hat eine Grundfläche von 254m². Es liegt somit eine Überschreitung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse um jeweils ein Vollgeschoss vor. Nach der „3/4-Regel“ (3/4 des OG sind 256m²) wäre es kein Vollgeschoss. Im damaligen Bebauungsplan wurde die Grundflächenzahl (GFZ) mit 0,8 auf zwei Vollgeschosse ausgelegt. Da die beiden Dachgeschosse als Vollgeschosse zu beurteilen sind, wird folglich auch die zulässige GFZ hier mit 284 m² (19%) überschritten.

Für die vorgenannten Abweichungen vom Bebauungsplan sind Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden durch die Befreiungen nicht berührt. Die Abweichungen sind auch unter nachbarschaftlichen Interessen mit den

öffentlichen Belangen vereinbar.

Daher bestünden sowohl aus bauordnungsrechtlicher, als auch aus städtebaulicher Sicht, gegen das geplante Bauvorhaben und die zu erteilenden Befreiungen keine Bedenken.

In der folgenden Diskussion wird angesprochen:

- Das Gebäude fügt sich in seine Umgebung gut ein, da zum Beispiel das Nachbargebäude rechts vom geplanten Komplex noch höher ist
- Der Bebauungsplan wird überarbeitet sobald es personell möglich ist.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, ergeht folgender

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis vom Neubau von 2 Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohneinheiten, einer Tiefgarage mit 20 Stellplätzen und 6 Außenstellplätzen.
Bad Rappenau, Rosenstraße 1/1, 1/2, Flst.-Nr.: 5864

Zur Kenntnis genommen.

Verteiler:
40.1.1 E

2.) Nutzungsänderung von Restaurant in Tagespflege und Hotelzimmer in Wohnung, Dachausbau mit Gauben für 4 neue Wohnungen, Anlage Fahrradstellplätze, Umwidmung von Kfz-Stellplätzen aus Restaurantnutzung zur neuen Nutzung Baugrundstück: Bad Rappenau-Heinsheim, Gundelsheimer Straße 36/5, Flst.Nr.: 30

Zu diesem TOP ging den Mitgliedern des Gemeinderates die Vorlage Nr. 080/2022 zu. Bezüglich des Sachverhalts wird auf diese Vorlage verwiesen, die Bestandteil des Protokolls ist.

Hochbauamtsleiter Speer erläutert, dass eine Nutzungsänderung von Restaurant in Tagespflege und Hotelzimmer in Wohnung, Dachausbau mit Gauben für 4 neue Wohnungen, Anlage Fahrradstellplätze und Umwidmung von KFZ-Stellplätzen aus Restaurantnutzung zur neuen Nutzung beantragt wurde. Das Vorhaben befindet sich in Bad Rappenau-Heinsheim in der Gundelsheimer Str. 36/5. Da das Gebäude zum „Gesamtensemble“ des Schlosses Heinsheim gehört ist das Landesdenkmalamt in die Umbauarbeiten involviert. Für das Gebäude selbst liegt kein Denkmalschutz vor.

Im Untergeschoss sind Nebenräume, wie diverse Keller- und Lagerräume, Heizung und auch die Personalumkleide, sowie (Bestands-) Toiletten aus der bisherigen Restaurantnutzung untergebracht. Im Erdgeschoss befindet sich die eigentliche Tagespflege mit Gruppen- und Ruheräumen und einem großen Speiseraum mit Küche. Außerdem entstehen Personalaufenthaltsräume, Büros, weitere Lagerflächen und die behindertengerechte WC-Anlage. Im Obergeschoss über der Tagespflege entstehen in dem neu ausgebauten Dachraum 4 Wohnungen zwischen 78 m² und 132 m². Über dem nördlichen Anbau werden die bisherigen Hotelzimmer in eine große Wohnung mit 172 m² umgewandelt.

In der Tagespflege sollen ca. 40 Personen tagsüber betreut werden. Die Personen werden morgens gebracht bzw. mit Kleinbussen zu Hause abgeholt und abends wieder nach Hause gefahren.

Baurechtlich sind 9 KFZ-Stellplätze und 14 Fahrradstellplätze erforderlich und auf dem

Gelände nachgewiesen. Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Baubauungsplans. Das Vorhaben ist somit nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben 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. Bisher war hier eine gewerbliche Nutzung mit Hotelbetrieb und Restaurant vorhanden. Von daher fügt sich auch die „gewerbliche“ Nutzung der Tagespflege in das Gebiet ein. Aus bauordnungsrechtlicher sowie aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken. Das Bauvorhaben sei zulässig.

Nach Klärung weniger Sach- und Verständnisfragen ergeht folgender

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis von der Nutzungsänderung von Restaurant in Tagespflege und Hotelzimmer in Wohnung, Dachausbau mit Gauben für 4 neue Wohnungen, Anlage Fahrradstellplätze, Umwidmung von Kfz-Stellplätzen aus Restaurantnutzung zur neuen Nutzung, Bad Rappenu-Heinsheim, Gundelsheimer Straße 36/5, Flst.-Nr.: 30.

Zur Kenntnis genommen.

Verteiler:
50.1.1 E

3.) Reinigung und Bauliche Zustandserfassung (TV-Inspektion) Kanäle und Schächte im Stadtteil Obergimpert hier: Maßnahmenbeschluss

Zu diesem TOP ging den Mitgliedern des Gemeinderates die Vorlage Nr. 078/2022 zu. Bezüglich des Sachverhalts wird auf diese Vorlage verwiesen, die Bestandteil des Protokolls ist.

Tiefbauamtsleiter Haffelder erläutert kurz den Sachverhalt an der Vorlage und teilt mit, dass Betreiber von Abwasseranlagen dazu verpflichtet sind die Anlage selbst zu überprüfen, um insbesondere den Zustand und die Funktionsfähigkeit nachzuweisen. Zu den Abwasseranlagen gehören Kanalisationen, Regenwasserbehandlungs- und Regenentlastungsanlagen und die Überprüfung dieser erfolgt in der Regel durch direkte oder indirekte Inaugenscheinnahme (TV-Inspektion).

Für die Überprüfung des Kanalsystems in der Kernstadt und aller Stadtteile wurde ein Inspektionsrahmenplan erarbeitet und mit der Unteren Wasserrechtsbehörde abgestimmt. Im Rahmenplan ist die Einhaltung der Prüffristen gemäß der Eigenkontrollverordnung berücksichtigt. Dabei wurden für die Kernstadt und die Stadtteile die Kanalsysteme zu etwa gleichgroßen Netzteilen für einen Überprüfungszeitraum von 10 Jahren zusammengefasst. Für das Jahr 2022 ist vorgesehen, die Reinigung und TV-Inspektion der Kanäle und Schächte im Stadtteil Obergimpert mit einem Gesamtumfang von ca. 12.000 m Kanälen und ca. 370 Schächten durchzuführen. Die in den Jahren 2020-2022 neu hergestellten Kanalabschnitte in der Grombacher Straße sowie am Dreschplatz sind von der TV-Inspektion ausgenommen. Die weitere Projektterminierung sieht vor eine öffentliche Ausschreibung mit Vergabe im Juli/August 2022 vorzunehmen und im Anschluss die Ausführung der Arbeiten von Oktober 2022 bis Ende März 2023. Zum Abschluss erfolgt eine Auswertung der Untersuchungsergebnisse bis Sommer 2023. Die Ergebnisse der TV-Inspektion bilden die Grundlage für die anschließende Zustandsbewertung und die Aufstellung eines Sanierungskonzeptes.

Die Ingenieurleistungen zur Planung und Bauüberwachung der Reinigungs- und Inspektionsarbeiten wurden im Mai 2022 an das Ingenieurbüro Hilmar Zapf, Eschelbronn vergeben.

Nach Klärung weniger Sach- und Verständnisfragen ergeht folgender

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt der Durchführung der Kanalreinigung, TV-Inspektion Schadensbewertung und Erstellen eines Sanierungskonzeptes für den Stadtteil Obergimpfern mit einem geschätzten Kostenumfang von ca. 145.500,00 € (einschl. 19% MwSt.) zu.

Einstimmig.

Verteiler:
50.1.1 E

**4.) Baugebiet "Halmesäcker", Fürfeld
hier: Abschluss von Verträgen zur natur- und
artenschutzrechtlichen Kompensation**

Zu diesem TOP ging den Mitgliedern des Gemeinderates die Vorlage Nr. 079/2022 zu. Bezüglich des Sachverhalts wird auf diese Vorlage verwiesen, die Bestandteil des Protokolls ist.

Tiefbauamtsleiter Haffelder erläutert anhand der Vorlage, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes „Halmesäcker“ in Fürfeld für die Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz einzubringen sind. Die Stadt verpflichtet sich nach dem aktuellen Entwurf des Bebauungsplans gegenüber dem Landratsamt Heilbronn sechs Lerchenfenster und eine Blühfläche von 6.000 m² anzulegen. Die Lerchenfenster wirken dem Verlust von Bruthabitaten der Feldlerche im Gebiet Halmesäcker entgegen, der Blühstreifen verbessert das Nahrungsangebot der Feldlerchen. Das Anlegen und Unterhalten der Lerchenfenster sind über einen langfristigen städtebaulichen Vertrag über 25 Jahre zu sichern. In der Vergangenheit konnte darin auch abschließend das Anlegen der Blühfläche mit dem Landwirt vereinbart werden. Inzwischen fordert die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes über diesen Zeitraum zusätzlich die dingliche Sicherung der Blühfläche im Grundbuch.

Nach umfangreichen Abstimmungen zwischen der Stadt, der Unteren Naturschutzbehörde und einem örtlichen Landwirt konnte ein Vertragsentwurf erarbeitet werden, der den jeweiligen Interessen gerecht wird. U.a. wird die Blühmischung nicht nur auf die geforderten 6.000 m² aufgebracht, sondern auf 13.000 m². Das Mehr wird als externe Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan „Halmesäcker“ beschrieben, zugeordnet und in Ökopunkten berechnet und mindert so dort das naturschutzrechtliche Kompensationsdefizit der Planung.

Die jährlichen Kosten für die vereinbarten vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen betragen ca. 6.300 €. Im Haushalt der Stadt Bad Rappenau, sind im Ergebnishaushalt THH 6, unter dem Produkt 55.40.0000 (Naturschutz und Landschaftspflege) ausreichende Mittel verfügbar und werden jährlich eingeplant.

In der folgenden Diskussion wird angesprochen:

- Die denkmalschutzrechtlichen Grabungen haben noch nicht begonnen, da die für das Gebiet anstehende Rettungsgrabung einen Eingriff im Sinne des BNatSchG darstellt. Um Verstöße gegen § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu vermeiden

müssen die Maßnahmen zum Artenschutz vor dem Eingriff verbindlich vereinbart werden.

Ortsvorsteher Marcel Mayer gibt für den Ortschaftsrat in Fürfeld folgende Stellungnahme ab:

„Sehr geehrter Herr OB Frei, meine sehr geehrten Damen und Herren des TA, sowie der Stadtverwaltung, liebe Gäste,

lange vor meiner Zeit als Ortsvorsteher waren die Halmesäcker bereits im Gespräch und bereits vor langer Zeit hat man sich eine Umsetzung gewünscht. Doch man hat sich irgendwann im GR und in der Stadtverwaltung dazu entschlossen, erstmal die Ortsmitte, wo es möglich ist zu verdichten, und keine neuen Baugebiete am „Ortsrand“ zu erschließen – was im Übrigen auch eine sehr sinnvolle Maßnahme ist. Das wurde in Fürfeld auch sehr gut umgesetzt.

Im Leintalweg wurden gleich mehrere Baulücken geschlossen und nachdem alle städtischen Grundstücke bebaut waren, wurde das Baugebiet in den Mühlwiesen 2014 erschlossen und bebaut. Unmittelbar nach Erschließung waren alle Bauplätze bereits vergeben und seitdem gibt es in Fürfeld im Prinzip keine städtischen Bauplätze mehr. Kurz danach haben wir uns dafür im OR stark gemacht, das Baugebiet in den Halmesäckern umzusetzen und nun scheint es so zu sein, dass wir auf der Zielgeraden sind. Unzählige Hürden wurden überwunden und ich möchte auch gar nicht auf Einzelheiten eingehen. Wir sind sehr dankbar, dass die Stadtverwaltung die letzte Hürde vor dem Startschuss in den Halmesäckern überwunden hat und in Abstimmung mit Naturschutzbehörde und Landwirt einen Vertrag ausgearbeitet hat, und letztendlich dabei sogar noch Ökopunkte generieren kann.

An dieser Stelle im Namen des Ortschaftsrates mein allerherzlichster Dank an die Stadtverwaltung. Ich denke eines ist bei dem ganzen hin und her mehr als deutlich geworden. Es wird in Zukunft immer schwieriger werden, neue Baugebiete auszuweisen und die Vorschriften verschiedenster Ämter umzusetzen und einzuhalten. Vor allem wenn das zu erschließende Baugebiet in einem Gebiet liegt, wo Landesdenkmalamt und Naturschutzbehörde fündig werden. Jedenfalls hoffen wir im OR, dass die Rettungsgrabungen jetzt ausgeschrieben werden können und schnell eine Firma gefunden wird, die - wenn möglich dieses Jahr noch - mit den Grabungen beginnen kann. Wir brauchen in Fürfeld das Baugebiet dringend, die Anwohner warten darauf und je schneller ein neuer Kindergarten in den Halmesäckern gebaut werden kann, desto besser ist es, weil trotz KITA-Anbau im Jahr 2017 am jetzigen Standort die Plätze längst belegt sind.

Wir im OR freuen uns sehr auf die Halmesäcker und bitten den TA um Zustimmung.“

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, ergeht folgender

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt zur Umsetzung des Baugebietes „Halmesäcker“ in Fürfeld dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Durchführung und Unterhaltung von vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen und eines Notarvertrages zu deren dinglichen Sicherung im Grundbuch zu.

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	1

5.) Mitteilungen und Verschiedenes

Verteiler:
50.1.1 E

**5.1.) Umgestaltung und Sanierung des Schulhofs der
Grundschule Grombach
hier: Bereitstellung von überplanmäßigen Mitteln
im Haushalt 2022**

Der Vorsitzende erläutert, dass bereits aufgrund des hohen Ausschreibungsergebnisses in der Gemeinderatssitzung vom 27.01.2022 10.000,00 € an überplanmäßigen Mitteln für die Sanierung des Schulhofes Grombach bewilligt wurden. Nun wurde bei der Freilegung der Stützenfundamente festgestellt, dass jede Stütze beginnt zu korrodieren und schnell entrostet und neu gestrichen werden muss. Auch die Blitzschutzanlage im Boden sei korrodiert und müsse ersetzt werden, um die nötige Sicherheit unter den Pagoden gewährleisten zu können.

Tiefbauamtsleiter Haffelder ergänzt hierzu, dass das Tor ebenfalls ausgebaut und wieder richtig eingesetzt werden müsse, da dieses abgesunken ist und sich somit nicht mehr schließen lässt. In diesem Zuge soll auch die Zufahrt bis zum Gehweg wiederhergerichtet werden. Auch beim Asphalt sind zum Teil Belastungen vorhanden weshalb dieser auf einer Deponie entsorgt werden muss. Somit ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von 40.000,00 € die als außerplanmäßige Mittel bereitgestellt werden müssen. Er bittet um Zustimmung durch das Gremium, damit der Schulhof bis zum Schulfest im Juli fertig gestellt werden kann.

Eine Aussprache hierüber erfolgt nicht, es ergeht folgender

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt der Bereitstellung von überplanmäßigen Mitteln in Höhe von 40.000,00 € im städtischen Haushalt 2022 für die Sanierung des Schulhofs in Grombach zu.

Einstimmig.

Gelesen, genehmigt und unterschrieben:

Der Vorsitzende:

Schriftführer/in:

Protokollpersonen:

Verfügung:

1. Die am Rand bezeichneten Stellen erhalten Auszüge aus dem Protokoll
2. Ablichtung des Protokolls für den Oberbürgermeister
3. An die Stelle 0 mit der Bitte, die erforderlichen Unterschriften einzuholen

4. Anschließend zu den Akten bei Stelle 0

Frei
Oberbürgermeister