

Öffentliche Tagesordnung

- | | | |
|------|--|-----------------|
| 1. | Vorstellung des Starkregenisikomanagements in Weinstadt | BU Nr. 099/2021 |
| 2. | Hochwasserrückhaltebecken Schachen
- Genehmigung der Planung
- Genehmigung zur Stellung des Förderantrags | BU Nr. 101/2021 |
| 3. | Ablösung der Verpflichtung zur Anlegung eines Kinderspielplatzes durch Zahlung eines Geldbetrages gem. § 9 Landesbauordnung für Baden-Württemberg | BU Nr. 102/2021 |
| 4. | Städtebaulicher Rahmenplan mit Gestaltungsrichtlinien „Bahnhofstraße-Beutelsbacher Straße“ Weinstadt Endersbach
- Vorstellung der Planung
- Beschlussfassung | BU Nr. 066/2021 |
| 5. | Gebäudemanagement - Bericht über Planabweichungen bei den Aufwendungen für die Gebäudeunterhaltung im 1. Halbjahr 2021
Information und Kenntnisnahme | BU Nr. 072/2021 |
| 6. | Festlegung von Vergabekriterien für Bauplatzverkäufe
- Baugebiet Brückenstraße Großheppach
- Baugebiet Furchgasse Schnait | BU Nr. 087/2021 |
| 7. | Berichte, Bekanntgaben und Verschiedenes | |
| 7.1. | Fußweg von der Trappelerbrücke bis zur Birkelstraße - Beschilderung | |
| 7.2. | Regelungen in der Landesbauordnung (LBO) | |

1. Vorstellung des Starkregenrisikomanagements in Weinstadt

BU Nr. 099/2021

Herr Baumeister, Leiter des Tiefbauamts, führt kurz in die Thematik ein. Anschließend tragen die beiden Referenten des Büros Fassnacht Ingenieure den Sachverhalt anhand der Beratungsunterlage und einer Präsentation vor.

Stadtrat Dr. Siglinger begrüßt die Arbeit des externen Büros und die Herausarbeitung der Handlungsmöglichkeiten. Da man jedoch auch Geld investiert habe, müsse man natürlich auch etwas mit den Erkenntnissen anfangen und daraus einen möglichst breiten Nutzen ziehen. Das Büro habe ja vorgeschlagen, die Bürgerschaft durch Informationsveranstaltungen für das Thema zu sensibilisieren. Dies hält er für unbedingt erforderlich, sobald coronabedingt die Möglichkeit dazu bestehe. Auch sehe er Handlungsmöglichkeiten für die Stadt, denn aus den Untersuchungen hätten sich besonders gefährdete Bereiche herauskristallisiert. Hierüber solle man die Bürgerinnen und Bürger gezielt informieren und dann auch eine entsprechende Beratung anbieten. Die Verwaltung müsse überlegen, wie man der Bürgerschaft eine orientierende Erstberatung zukommen lassen könne. Darüber hinaus habe die Stadt die Dinge in der Hand hinsichtlich der Unterhaltung von Straßeneinläufen und der Entwässerung, des Ausbaus der Getrenntentwässerung oder der Förderung beziehungsweise des Ausbaus von Regenwasserzisternen und der Dachbegrünung. Alle diese Details müssten weit systematischer angegangen werden als bisher.

Des Weiteren bezieht sich Stadtrat Dr. Siglinger auf die durch das Ingenieurbüro vorgestellte Untersuchung. Grundlage für deren Berechnung sei ein einstündiges Starkregenereignis und dann eine dreistündige Nachsorge. Er möchte daher wissen, von welcher Regenmenge bei dieser Untersuchung ausgegangen werde. Der Referent erwidert, dabei handle es sich um eine Flächenmenge, die von der Universität Freiburg käme. Es gebe keine pauschale Regenmenge, sondern unterschiedliche Mengen pro Zelle. Für ganz Baden-Württemberg gäbe es Jährlichkeiten. Die abfließende Regenmenge gebe die Universität Freiburg für das ganze Land bereits vor, das gleiche gelte für das 3D-Modell.

Stadtrat Dr. Siglinger argumentiert, dann sei der Abfluss ja extrem abhängig von der Art der Vegetation. Er fragt nach, ob diese Tatsache in die Berechnung einfließe. Der Referent erläutert, die Flächenstrukturen seien relativ genau erfasst worden, aber bei extremen Regenmassen sei ein Baugebiet nicht kritischer als eine Grünfläche zu betrachten. Extremereignisse hätten immer ihre eigenen Regeln.

Oberbürgermeister Scharmann wirft ein, aus genau diesem Grund betreibe die Stadt Weinstadt ja das Starkregenmanagement. Schwachstellen sollen herausgearbeitet werden, damit man nachbessern könne.

Stadträtin Groß möchte wissen, ob die genannte 70%-Förderung für alle Bereiche oder nur für Baumaßnahmen gelte. Herr Baumeister erklärt, die 70%-Förderung beziehe sich rein auf die Arbeit des Ingenieurbüros Fassnacht und nicht auf Baumaßnahmen. Allerdings habe man größere Chancen auf eine Teilnahme an den Fördertöpfen, wenn man aufgrund des Starkregenmanagements Baumaßnahmen durchführe. Stadträtin Groß bittet darum, Kontakt mit den Weingärtnern in Weinstadt aufzunehmen und diese für die Thematik zu sensibilisieren. Außerdem müsse man wieder mehr Augenmerk auf die Dolen in den Weinbergen lenken.

Stadtrat Zimmerle gibt zu bedenken, früher seien die Weinberge alle unbebaut gewesen. Auch damals habe es Überflutungen gegeben, die Weingärtner könnten daher mit solchen Situationen umgehen, ihnen sei ihre Verantwortung für die Natur bewusst.

Oberbürgermeister Scharmann stellt abschließend die Kenntnisnahme des Berichts über die Vorstellung des Starkregenrisikomanagements in Weinstadt durch den Technischen Ausschuss fest.

2. Hochwasserrückhaltebecken Schachen **BU Nr. 101/2021**
- Genehmigung der Planung
- Genehmigung zur Stellung des Förderantrags

Oberbürgermeister Scharmann stellt fest, das Thema sei ja schon sehr lange in der Schwebe, nun aber befinde man sich endlich auf der Zielgeraden.

Herr Baumeister, Leiter des Tiefbaumts, erläutert kurz anhand der Beratungsunterlage den Sachverhalt. Anschließend hält ein Referent des Büros Zink Ingenieure den Sachvortrag mit einer Präsentation.

Oberbürgermeister Scharmann fragt nach, ob tatsächlich 19.000 m³ Erde abgetragen und 15.000 m³ an anderer Stelle wieder eingearbeitet werden würden. Der Referent bestätigt dies.

Stadtrat Dobler hat eine Frage zur Dammscharte. An anderen Orten seien diese aufbetoniert und mit Natursteinen versehen. Seiner Ansicht nach sei dies dauerhafter und weniger pflegeintensiv als die hier im Schachen vorgesehene Begrünung. Der Referent erläutert, grundsätzlich sei auch möglich, die Dammscharte mit einem in Beton versetzten Blocksteinsatz zu versehen. Auch darüber habe man für das Hochwasserrückhaltebecken Schachen nachgedacht. Allerdings sei die jetzt vorgeschlagene Variante kostengünstiger und habe hinsichtlich der Standsicherheit so ihre Vorteile. Auch für die hier vorliegenden Rahmenbedingungen sei eine Stahlbetonlösung die bessere Lösung. Im Übrigen sei diese Variante nicht aufwendiger, was die Pflege anbelange. Da auf 30 cm Mutterboden eine Begrünung gepflanzt werde, könne man den Untergrund ohne weiteres abmähen. Alles in allem sei die vorgeschlagene Stahlbetonlösung eindeutig besser und wirtschaftlicher. Eine andere Lösung sei außerdem nur bei einer anderen und flacheren Neigung möglich, so der Referent abschließend.

Stadtrat Dobler hakt nach und möchte wissen, ob der Untergrund also betoniert werde und darauf dann 30 cm Erdreich komme. Da werde das Gras doch im Sommer bei steigenden Temperaturen vertrocknen, das müsse doch bewässert werden. Der Referent erklärt, bei der Mutterbodenschicht plus Begrünung handle es sich eher um Kosmetik und sei von der Funktionalität her nicht notwendig. Allerdings enthalte die verwendete Grasmischung bestimmte Samen und der Mutterboden habe eine besondere Zusammensetzung, so dass für die Graspflanzen eine gewisse Wetterbeständigkeit gegeben sei.

Stadtrat Dr. Siglinger gibt zu bedenken, dass Wetterextreme auch in Zukunft zunehmen werden, daher sei es richtig und wichtig, die Planung umzusetzen und zu konkretisieren. Ihn interessiere vor diesem Hintergrund eher die Frage, ob in dem Rückhaltevolumen von 70.000 m³ bereits der mögliche Zuwachs enthalten sei. Der Referent bestätigt einen sogenannten Klimazuschlag. Bei der Berechnung sei das Hochwasserpotential berücksichtigt worden und genau aus diesem Grund habe man auch das Becken vergrößert. Der Zuschlag werde im Übrigen auch gefördert, man arbeite also mit einem Zuschlagsfaktor.

Stadtrat Dr. Siglinger nimmt an, die 5,8 Millionen Euro seien noch nicht die endgültig anfallenden Kosten. Es komme sicherlich ein Zuschlag für die Erweiterung des Beckens hinzu. Der Referent geht nicht von Riesenzusatzkosten aus und kalkuliert mit einem Gesamtbetrag von insgesamt etwa sechs Millionen Euro.

Die Frage von Stadtrat Dr. Siglinger, ob diese Mehrkosten auch mit 70% förderfähig seien, kann der Referent bejahen.

Hinsichtlich des überschüssigen Erdreichs fragt Dr. Siglinger an, ob es bereits Überlegungen oder Planungen gebe, wie man dieses sinnreich und kostengünstig verwerten könne. Der Referent führt aus, die Frage zielt auf das Bodenmanagement ab. Es seien zwar Bodenproben entnommen worden, trotzdem könne es hinsichtlich der tatsächlichen Bodenbeschaffenheit noch zu Überraschungen kommen. Im Endeffekt werde mehr abgetragen als benötigt werden. Daher bleibe abzuwarten, welche Qualität das überschüssige Material habe, eventuell könne man ja damit das Gelände modellieren. Darüber hinaus habe die Stadt auch mehr Fläche erworben, als für das Projekt unbedingt nötig sei. Vielleicht könne man das überschüssige Material auch dort verwenden. In jedem Fall sei die Frage der Lagerung auch eine Frage der Witterungsbedingungen, man müsse einfach zu gegebener Zeit flexibel reagieren.

Stadtrat Dr. Siglinger möchte weiterwissen, wie während der Baumaßnahme der Hochwasserschutz gewährleistet sei. Der Referent führt aus, auch während der Baumaßnahme bleibe das bestehende Dammbauwerk und werde überschüttet. Von daher sei also noch ein geringer Hochwasserschutz gegeben. Allerdings müsse der Damm zeitweise geöffnet werden und im Einlaufbereich werde man einen Hochwasserschutz bauen müssen, der allerdings geringer sei als jetzt. Eine andere Lösung würde jedoch viel teurer werden.

Die Ausschreibung für das Becken komme laut den Ausführungen der Verwaltung im Winter 2021/2022, so Stadtrat Dr. Siglinger weiter. Er frage sich jedoch, ob man nicht auch schon früher ausschreiben könne. Herr Baumeister erklärt, die Terminfestlegung sei Erfahrungssache. Baubeginn werde nicht vor März/April 2022 sein, weshalb die Zeit für die Ausschreibung ausreichend bemessen sei. Eine frühere Ausschreibung sei außerdem nicht gut, da viele Firmen ansonsten gezwungen seien, einen extra Zuschlag für „Unvorhergesehenes“ zu berechnen, da sie nicht wüssten, wie sich die Baupreise entwickeln würden.

Stadtrat Randler erkundigt sich nach der voraussichtlichen Bauzeit. Der Referent gibt an, diese sei natürlich witterungsabhängig, allerdings rechne er mit einer Bauzeit von 1,5-2 Jahren für den Abschnitt zwei. Unter normalen Bedingungen könne man daher mit dem Bauabschluss im Herbst 2023 rechnen.

Stadtrat Dippon sorgt sich um die Ortsdurchfahrt Strümpfelbach, sollte der Lkw-Verkehr während der Bauzeit direkt durch den Ort geführt werden. Er bittet um Rücksichtnahme auf die Bürgerschaft und die alten Gebäude. Oberbürgermeister Scharmann entgegnet, genau deshalb schaffe man ja einen Zufahrtsweg, damit Strümpfelbach möglichst umfahren werden könne.

Der Technische Ausschuss fasst daher für den Gemeinderat einstimmig folgenden Empfehlungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Stadt Weinstadt genehmigt die Planung zum Bau des Hochwasserrückhaltebeckens Schachen.

Der Gemeinderat der Stadt Weinstadt erteilt der Verwaltung den Auftrag, den Förderantrag zum Bau des Hochwasserrückhaltebeckens einzureichen.

3. Ablösung der Verpflichtung zur Anlegung eines Kinderspielplatzes durch Zahlung eines Geldbetrages gem. § 9 Landesbauordnung für Baden-Württemberg BU Nr. 102/2021

Frau Sehl, Leiterin des Baurechtsamts, trägt den Sachverhalt anhand der Beratungsunterlage und einer Präsentation vor. Sie gibt außerdem an, die Verwaltung habe tätig werden müssen, da bereits Anfragen diesbezüglich eingegangen seien.

Oberbürgermeister Scharmann befürchtet, findige Bauherren könnten absichtlich so planen, dass auf dem Baugrundstück kein Patz mehr für einen Spielplatz verbleibe und lieber die Ablösesumme bezahlen. Er frage sich daher, wie man mit solchen Fällen umgehen wolle. Frau Sehl wirft ein, es blieben normalerweise immer Freiflächen übrig, auf denen die Spielplätze geplant würden. Außerdem gebe es rechtliche Voraussetzungen, die das Ganze einschränken und verhindern würden, dass Bauherren die Verpflichtung zur Spielplatzerrichtung umgehen könnten. Beispielsweise müsse der nächste Spielplatz als Ausgleich in unmittelbarer Nähe liegen und gefahrlos erreichbar sein.

Die GOL-Fraktion unterstütze das Ansinnen der Verwaltung, so Stadtrat Dr. Siglinger, da ja auch die Landesbauordnung die Ablösung von Spielplätzen als Möglichkeit vorsehe. Insofern sei es gut, der Bauverwaltung das entsprechende Instrument an die Hand zu geben. Allerdings dürfe es tatsächlich nur auf Ausnahmefälle beschränkt bleiben und es solle richtigerweise auch kein Rechtsanspruch auf eine Ablösung bestehen. Man müsse darüber hinaus mit realen Kosten rechnen, damit kein finanzieller Anreiz gegeben werde.

Stadtrat Zimmerle fragt nach, ob das Geld tatsächlich zweckbindend verwendet werden müsse und wie das praktisch vonstattengehe. Frau Sehl bestätigt, das eingehende Geld werde dem Tiefbauamt als zweckgebundene Einnahme zur Verfügung gestellt werden und dürfe nur für Spielplätze verwendet werden.

Stadtrat Dobler möchte wissen, ob diese Regelung grundsätzlich für alle Wohnungen, also auch für Altersheime und Betreute Wohnungen gelte. Frau Sehl verneint dies, hier halte das Gesetz auch Ausnahmen vor.

Der Technische Ausschuss fasst anschließend einstimmig folgenden Empfehlungsbeschluss für den Gemeinderat:

Die der Beratungsunterlage beigefügte Richtlinie der Stadt Weinstadt für die „Ablösung der Verpflichtung zur Anlegung eines Kinderspielplatzes durch Zahlung eines Geldbetrages“ wird in der vorgelegten Fassung beschlossen.

**4. Städtebaulicher Rahmenplan mit Gestaltungsrichtlinien BU Nr. 066/2021
"Bahnhofstraße-Beutelsbacher Straße" Weinstadt
Endersbach
- Vorstellung der Planung
- Beschlussfassung**

Herr Schlegel, Leiter des Stadtplanungsamts, führt kurz in die Thematik ein und stellt das aktuelle Planungsrecht dar. Der Rahmenplan sei kein Ersatz für den Bebauungsplan, er habe keine rechtliche Bindung und diene der Verwaltung als informelles Instrument zur Lenkung von Planungsabsichten. Der Rahmenplan könne ein Vorinstrument für einen späteren, optionalen Bebauungsplan sein, so Herr Schlegel.

Anschließend stellen Herr Folk, stellvertretender Leiter des Stadtplanungsamts, und Frau Heckl, Mitarbeiterin beim Stadtplanungsamt, dem Gremium den Inhalt des Planungsrechts anhand einer Präsentation vor.

Stadtrat Dobler interessiert die Frage, ob der Rahmenplan in letzter Konsequenz zu steigenden Erschließungskosten und Einschränkungen beim Bau führe. Herr Folk erwidert, auf der Ebene der Rahmenplanung könne er diese Frage verneinen. Sollte allerdings später auf der Grundlage des Rahmenplans ein Bauleitplan beschlossen werden, so gelte das kürzlich beschlossene Folgekostenmodell der Stadt Weinstadt wie in jedem anderen Gebiet auch.

Die GOL-Fraktion begrüße den vorgeschlagenen Rahmenplan ausdrücklich und freue sich über den Vorstoß der Bauverwaltung, so Stadtrat Dr. Siglinger. Dieser passe in die jetzige Zeit, denn Wohnraum werde in Weinstadt dringend benötigt.

Anschließend stellt Stadtrat Dr. Siglinger eine Anzahl von Detailfragen zu Rahmenplan. Oberbürgermeister Scharmann stellt fest, eine mündliche Beantwortung der Fragen in der Sitzung sei nicht möglich. Er bittet daher, die Fragen der Verwaltung schriftlich vorzulegen und sagt eine zeitnahe schriftliche Beantwortung zu.

Stadträtin Schurrer stellt fest, unterhalb des Gebiets gebe es einen Bereich, der als Kleingartenanlage genutzt werde. Sie fragt nach einer möglichen Überplanung dieses Bereichs. Herr Folk erwidert, gemeint sei wohl der Bereich „In den Ländern“, der sich südlich des Geltungsbereichs des Rahmenplans befinde. Diese Frage könne zur gegebenen Zeit beantwortet werden. Derzeit seien keine wesentlichen Fortschritte im Grundstücksverkehr zu verzeichnen.

Stadträtin Groß hält fest, der Aufwand der Verwaltung mit dem Rahmenplan sei überfällig gewesen, den Vorschlag halte sie für gut. Allerdings sei die Fußgängersituation der Schüler in der Beutelsbacher Straße kritisch zu sehen, denn die Gehwege seien dort zu eng. Sie hoffe daher, dass man diese Situation mithilfe des Rahmenplans etwas entschärfen könne.

Der Technische Ausschuss empfiehlt daher dem Gemeinderat mehrheitlich mit 7 Ja-Stimmen, 2 Gegenstimmen und 2 Enthaltungen, folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss des städtebaulichen Rahmenplans mit Gestaltungsrichtlinien „Bahnhofstraße-Beutelsbacher Straße“ als informelles Planungsinstrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Quartier.

**5. Gebäudemanagement - Bericht über Planabweichungen BU Nr. 072/2021 bei den Aufwendungen für die Gebäudeunterhaltung im 1. Halbjahr 2021
Information und Kenntnisnahme**

Herr Bohn, stellvertretenden Leiter des Hochbauamts, trägt den Sachverhalt anhand der Beratungsunterlage vor.

Stadtrat Herbrich möchte angesichts der vielen Wasserschäden wissen, ob die Gebäude nicht wasserschadensversichert seien. Herr Bohn erwidert, eine solche Versicherung gebe es nur für die großen Gebäude, nicht aber für die kleinen. Außerdem umfasse eine solche Versicherung keine Schäden, die durch Regenwasser verursacht würden.

Stadtrat Dobler bezieht sich auf den von Herrn Bohn geschilderten Schaden im Kinderhaus

Benzach, der durch den Einbau eines falschen Bauteils durch einen Handwerker verursacht worden sei. Er könne sich nicht vorstellen, dass ein solcher Fall unter die normale Gewährleistung falle und sich ein Handwerker rein auf den Zeitablauf der Gewährleistungsfrist berufen könne. Herr Bohn beziffert den Schaden auf derzeit knapp 15.000 Euro. Derzeit finde eine rechtliche Prüfung des Sachverhalts statt. Außerdem müsse der Kosten/Nutzen eines eventuellen Rechtsstreits abgewogen werden.

Stadtrat Dippon fragt, ob es sich um eine ortansässige Firma handle, denn dann müsse man doch Gespräche führen können. Immerhin seien auch Handwerker haftpflichtversichert. Herr Bohn teilt mit, es handle sich nicht um eine hiesige Firma.

Oberbürgermeister Scharmann stellt daraufhin die Kenntnisnahme der Planabweichungen bei den Aufwendungen in der Gebäudeunterhaltung durch den Technischen Ausschuss fest.

6. Festlegung von Vergabekriterien für Bauplatzverkäufe BU Nr. 087/2021

- Baugebiet Brückenstraße Großheppach

- Baugebiet Furchgasse Schnait

Der Leiter des Liegenschaftsamts, Herr Heinisch, trägt den Sachverhalt anhand der Beratungsunterlage vor.

Stadtrat Dr. Siglinger stellt fest, wichtig sei für ihn das Gesamtgefüge. Über die Art der Kriterien und deren Gewichtung könne man trefflich diskutieren. Für ihn persönlich sei Punkt zwei „Arbeitsplatz in Weinstadt“ beispielsweise zu stark gewichtet und die Schwerbehinderung zu wenig. Herr Heinisch erläutert, bei diversen Firmenbesuchen werde immer die Problematik, dass neue Mitarbeiter nur schwer Wohnraum in Weinstadt finden würden, in den Vordergrund gestellt. Vor diesem Hintergrund habe die Verwaltung die dem Gremium präsentierte Gewichtung vorgenommen.

Stadtrat Zimmerle betont, für ihn sei das Ehrenamt sehr wichtig, weshalb er es weiter fördern wolle und sich daher eine höhere Gewichtung gewünscht habe. Herr Heinisch erwidert, würde man für das Ehrenamt 30 Punkte ortsbezogen vergeben, sei die Gewichtung des Ortsbezugs bereits zu hoch angesetzt, was die Rechtsprechung als sehr kritisch ansehe.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat daraufhin einstimmig folgende Beschlussfassung:

Der Gemeinderat beschließt die in der Beratungsunterlage genannten Kriterien für die kommenden Vergabeverfahren von Bauplätzen in Weinstadt.

7. Berichte, Bekanntgaben und Verschiedenes

7.1. Fußweg von der Trappelerbrücke bis zur Birkelstraße - Beschilderung

Stadtrat Dr. Siglinger bezieht sich auf den neuen geschotterten Fußweg, der von der Trappelerbrücke (Stuttgarter Holzbrücke) bis zur Birkelstraße entlang der Rems führe. Er bittet um Überprüfung und gegebenenfalls Änderung der Beschilderung. Das von ihm monierte Schild befinde sich an einem Schilderständer, der zur Trappelerbrücke hinweise und das Zeichen „nur für Fußgänger“ aufweise und daher sehr irreführend für Radfahrer sei.

7.2. Regelungen in der Landesbauordnung (LBO)

Stadträtin Groß möchte wissen, ob die Landesbauordnung für Altenheime oder ähnliche Einrichtungen allgemeine Flächen wie beispielsweise Bewegungsflächen vorsehe, so wie für Wohngebiete Kinderspielplätze. Frau Sehl antwortet, eine solche Regelung sei nicht vorhanden.

ZUR BEURKUNDUNG

Weinstadt, den

Vorsitzender

Weinstadt, den

Gremiumsmitglied

Weinstadt, den

Gremiumsmitglied

Weinstadt, den

Schriftführer