
Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses

vom 22.01.2018

Beginn: 18:30 Uhr**Schluss: 19:52 Uhr****Anwesend:****Vorsitzender**

Herr Bürgermeister Achim Deinet

CDU-FraktionHerr Norbert Bader
Frau Annemarie Vollmar
Herr Peter Vollmer**FUB/BL-Fraktion**Herr Alexander Eisele
Herr Thomas Oberhaus als Vertreter für Falkenstein
Herr Hans Steyer**FWV-Fraktion**Herr Frank Landthaler
Herr Thomas Maier**Ortsvorsteher**

Herr Guido Klaiber

Protokollführer

Herr Hans Walser

VerwaltungHerr Günter Bechinka
Herr Siegfried Gnann
Herr Carsten Kubot
Verwaltungspraktikantin Frau Halder

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass zu der heutigen Sitzung durch Ladung vom 08.01.2018 ordnungsgemäß eingeladen worden ist; Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 15.01.2018 ortsüblich bekanntgegeben worden sind; das Kollegium beschlussfähig ist, weil 8 Mitglieder anwesend sind.

Abwesend:**FUB/BL-Fraktion**

Herr Jürgen Falkenstein entschuldigt

**Als Urkundspersonen wurden ernannt: Bürgermeister Deinet
Stadtoberinspektor Walser**

Hierauf wurde in die Beratung der auf der Tagesordnung stehenden Beratungsgegenstände eingetreten und beschlossen:

Öffentlich:

- 1. Begrüßung**
- 2. Baugesuche**

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Gemeinderates	Verhandelt mit dem Technischen Ausschuss am 22.01.2018 Anwesend: Der Bürgermeister und 8 Stadträte, Normalzahl: 8 Beurlaubt: siehe Seite 1 Außerdem anwesend:
---	---

- 2.1 Bauantrag zum Neubau eines 8-Mehrfamilienhauses mit einseitiger Unterkellerung und 12 Stellplätzen auf Flst. 199/1, 199/3 und 200/3, Am Reutele 14/1 in Bad Schussenried-Roppertsweiler**
- 2.2 Bauantrag zum Abbruch und Wiederaufbau des best. Maschinenschuppens auf Flst. 487/1 und 484/5, Dunzenhausen 4, Bad Schussenried**
- 2.3 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Einliegerwohnung und Büroräumen auf Flst. 75/3, Ziegelberg 3 in Bad Schussenried**
- 2.4 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Flst. 17/2, Ingoldinger Straße 6/1 in Bad Schussenried-Steinhausen**
- 2.5 Bauvoranfrage zur Errichtung einer Satteldachgaube auf Flst. 844/7, Blasius-Erler-Weg 7 in Bad Schussenried**
- 3 Einzelhandelssteuerung und Innenstadtentwicklung**
- 4 Vorkaufsrecht**
 - 4.1 Entscheidung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts für die Flst. 197/64 und 197/61**
- 5. Bekanntgaben und Verschiedenes**

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Gemeinderates	Verhandelt mit dem Technischen Ausschuss am 22.01.2018 Anwesend: Der Bürgermeister und 8 Stadträte, Normalzahl: 8 Beurlaubt: siehe Seite 1 Außerdem anwesend:
---	---

öffentlich!

§ 1

Begrüßung

Bürgermeister Deinet begrüßt alle Anwesenden recht herzlich zur 1. Sitzung des Technischen Ausschusses im neuen Jahr 2018 und eröffnet die Sitzung.

Er stellt fest, dass ordnungsgemäß eingeladen wurde und das Gremium beschlussfähig ist.
Anmerkungen zur Tagesordnung erfolgen keine.

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Gemeinderates	Verhandelt mit dem Technischen Ausschuss am 22.01.2018 Anwesend: Der Bürgermeister und 8 Stadträte, Normalzahl: 8 Beurlaubt: siehe Seite 1 Außerdem anwesend:
---	---

öffentlich!**§ 2****Baugesuche**

Es liegen 3 Baugesuche und eine Bauvoranfrage vor.
Auf die Unterpunkte wird verwiesen.

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Gemeinderates	Verhandelt mit dem Technischen Ausschuss am 22.01.2018 Anwesend: Der Bürgermeister und 8 Stadträte, Normalzahl: 8 Beurlaubt: siehe Seite 1 Außerdem anwesend:
---	---

öffentlich!**§ 2.1****Bauantrag zum Neubau eines 8-Mehrfamilienhauses mit einseitiger Unterkellerung und 12 Stellplätzen auf Flst. 199/1, 199/3 und 200/3, Am Reutele 14/1 in Bad Schussenried-Roppertsweiler**

Dieser Punkt wurde abgesetzt und wird bei der nächsten Sitzung des Technischen Ausschusses behandelt.

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Gemeinderates	Verhandelt mit dem Technischen Ausschuss am 22.01.2018 Anwesend: Der Bürgermeister und 8 Stadträte, Normalzahl: 8 Beurlaubt: siehe Seite 1 Außerdem anwesend:
---	---

öffentlich!**§ 2.2****Bauantrag zum Abbruch und Wiederaufbau des best. Maschinenschuppens auf Flst. 487/1 und 484/5, Dunzenhausen 4, Bad Schussenried**

Bauamtsleiter Gnann erläutert den Bauantrag.
Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist privilegiert.
Die Angrenzer haben zugestimmt.

Nachdem sich keine Fragen ergeben, ergeht folgender

einstimmiger Beschluss:

Der Technische Ausschuss beschließt, dem Bauantrag zum Abbruch und Wiederaufbau des bestehenden Maschinenschuppens auf Flst. 487/1 und 484/5, Dunzenhausen 4, Bad Schussenried zuzustimmen.

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Gemeinderates	Verhandelt mit dem Technischen Ausschuss am 22.01.2018 Anwesend: Der Bürgermeister und 8 Stadträte, Normalzahl: 8 Beurlaubt: siehe Seite 1 Außerdem anwesend:
---	---

öffentlich!**§ 2.3****Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Einliegerwohnung und Büroräumen auf Flst. 75/3, Ziegelberg 3 in Bad Schussenried**

Bauamtsleiter Gnann erläutert den Bauantrag.
Das Vorhaben liegt im Innenbereich und es handelt sich um eine Baulücke.
Die Angrenzer haben zugestimmt.

Ohne weitere Fragen ergeht folgender

einstimmiger Beschluss:

Der Technische Ausschuss beschließt, dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Einliegerwohnung und Büroräumen auf Flst. 75/3, Ziegelberg 3 in Bad Schussenried zuzustimmen.

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Gemeinderates	Verhandelt mit dem Technischen Ausschuss am 22.01.2018 Anwesend: Der Bürgermeister und 8 Stadträte, Normalzahl: 8 Beurlaubt: siehe Seite 1 Außerdem anwesend:
---	---

öffentlich!**§ 2.4****Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Flst. 17/2,
Ingoldinger Straße 6/1 in Bad Schussenried-Steinhausen**

Bauamtsleiter Gnann erläutert den Bauantrag.
Es gibt keinen Bebauungsplan. Es liegt eine Baulücke vor.
Von den Angrenzern erfolgte kein Einspruch.
Der Ortschaftsrat hat einstimmig zugestimmt.

Nachdem sich keine Fragen ergeben, ergeht folgender

einstimmiger Beschluss:

Der Technische Ausschuss beschließt, dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Flst. 17/2, Ingoldinger Straße 6/1 in Bad Schussenried-Steinhausen, zuzustimmen.

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Gemeinderates	Verhandelt mit dem Technischen Ausschuss am 22.01.2018 Anwesend: Der Bürgermeister und 8 Stadträte, Normalzahl: 8 Beurlaubt: siehe Seite 1 Außerdem anwesend:
---	---

öffentlich!**§ 2.5****Bauvoranfrage zur Errichtung einer Satteldachgaube auf Flst. 844/7, Blasius-Erler-Weg 7 in Bad Schussenried**

Bauamtsleiter Gnann erläutert die Bauvoranfrage.
Die Angrenzer sind noch in Anhörung.
Eine Befreiung bezüglich der Errichtung von Dachaufbauten wird beantragt.

Ohne Fragen ergeht folgender

einstimmiger Beschluss:

Der Technische Ausschuss beschließt, der Bauvoranfrage zur Errichtung einer Satteldachgaube auf Flst. 844/7, Basius-Erler-Weg 7 in Bad Schussenried zuzustimmen.
Die Befreiung bezüglich des Dachaufbaues wird erteilt.

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Gemeinderates	Verhandelt mit dem Technischen Ausschuss am 22.01.2018 Anwesend: Der Bürgermeister und 8 Stadträte, Normalzahl: 8 Beurlaubt: siehe Seite 1 Außerdem anwesend:
---	---

öffentlich!

§ 3

Einzelhandelssteuerung und Innenstadtentwicklung

EINZELHANDELSKONZEPT – EINSTIEG IN DIE UMSETZUNG

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.11.2017 das Einzelhandelskonzept (imakomm Aalen, Oktober 2017) als Städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Es enthält städtebauliche und organisatorische Maßnahmenvorschläge zur Umsetzung. In der Sitzung des TA sollen zunächst die städtebaulichen Umsetzungsmaßnahmen beleuchtet werden. Stadtplaner Albrecht Reuß von citiplan, Pfullingen, erläutert die notwendigen Umsetzungsschritte. Diese basieren im Wesentlichen auf zwei Säulen.

1. Einzelhandelssteuerung - Umsetzung des Ziels: „Konzentration“

Der Ausschluss innenstadtrelevanter Einzelhandelsortimente erfolgt konkret über die Aufstellung von Bebauungsplänen. Das Einzelhandelskonzept ist die hierfür notwendige Abwägungsgrundlage. Bebauungspläne sind nach Bedarf für alle Flächen zu erstellen, auf denen unerwünschte Handelseinrichtungen zu befürchten sind. Bebauungspläne erfordern eine so genannte „positive Planungsabsicht“. Daher müssen für die entsprechenden Flächen jeweils im Einzelfall städtebauliche Konzepte entwickelt werden. Mittels eines städttebaulichen Rahmenplans könnte dies gesamthaft für alle aktuell relevanten Flächen erfolgen, wodurch der Gesamtaufwand reduziert werden könnte.

2. Innenstadtentwicklung - Umsetzung der Ziele: „Struktur der Magnete“ sowie „Vielfalt“

Das Einzelhandelskonzept gibt für die Innenstadt Empfehlungen, die über die Steuerung von Sortimenten weit hinausgehen. Das Ziel sind vielfältige Angebote über den reinen Handel hinaus entlang der Haupt-Einkaufsbereiche. Aktive Bodenpolitik und Projektentwicklung nach dem Beispiel des Metzgergässles könnten auf weiteren Potenzialflächen (Metzgergässle Nord, Lindengarten, Am Törle, Löwensportplatz, SHW-Gelände Süd, etc.) ebenso positiv zur Umsetzung beitragen wie weitere Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (z.B. Schussenrenaturierung, Konzepte zur stärkeren Wahrnehmung UNESCO-Erbe und Cittaslow). Auch hierfür ist im ersten Schritt ein städtebaulicher Rahmenplan zu empfehlen, welcher der Priorisierung von Entwicklungsbereichen und Maßnahmen, dem Einstieg in ein weiteres Sanierungsgebiet (das Gesamtkonzept ist notwendige Fördervoraussetzung) und dem Wecken von Investitionsinteresse dienen kann.

Während die Absicht zur Erarbeitung eines Städtebaulichen Rahmenplanes zunächst in die anstehenden Haushaltsberatungen eingehen sollte, sind die Bebauungspläne „Sägmühleweg“ und „Östlich der Bahnhofstraße“ voranzutreiben, so lange die jeweilige Veränderungssperre noch in Kraft ist. Die Veränderungssperren laufen im November 2018 aus und sind bis November 2019 einmalig verlängerbar.

Die Verwaltung empfiehlt, das Büro citiplan, Pfullingen, auf der Basis der Honorarvorschläge vom 23.11.2016 mit der Weiterbearbeitung der Bebauungspläne zu beauftragen, nachdem citiplan bereits den Erlass der Veränderungssperren und die Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes begleitet hat. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.09.2016 zum Städtebaulichen Rahmenplan (siehe unten „Teil B“) folgendes beschlossen:
„Der Gemeinderat beschließt die Vergabe des Angebotsteils A (Metzgergässle). Eine mögliche Vergabe für den Teil B wird auf die Haushaltsberatung verschoben. Die Mittel sind in den HH 2017 einzustellen. Weiter soll eine enge Zusammenarbeit mit der IHK, hinsichtlich des Einzelhandels, angestrebt werden.“

Auf das am 16.11.2017 beschlossene und übersandte Einzelhandelskonzept wird verwiesen.

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Gemeinderates	Verhandelt mit dem Technischen Ausschuss am 22.01.2018 Anwesend: Der Bürgermeister und 8 Stadträte, Normalzahl: 8 Beurlaubt: siehe Seite 1 Außerdem anwesend:
---	---

Finanzierung:

Im laufenden Haushalt 2018, Kostenträger 51100010 Stadtentwicklung.

Bei diesem Tagesordnungspunkt ist zusätzlich anwesend der zuständige Stadtplaner Herr Reuß vom Büro citiplan, Pfullingen.

Bauamtsleiter Gnann führt aus, wie das Einzelhandelskonzept zustande gekommen ist und übergibt das Wort an Herrn Reuß.

Herr Reuß nimmt Stellung zu der Frage, "wie steuern wir den Einzelhandel".

Er teilt mit, dass 3 Steuerungsinstrumente hierzu gegeben seien.

1. Die Umsetzungsstrategien (s. folg. Absatz)
2. Bebauungspläne (mit positiven Planungskonzepten)
3. Städtebaulicher Rahmenplan

Es sind 4 Strategien zur Umsetzung vorhanden;

- Konzentration des Einzelhandels (zulässig sind nur bestimmte Betriebe)
- Struktur der Magnete
- Vielfalt
- Ansiedlungsprogramme (aktive Bodenpolitik betreiben)

Wie bereits bekannt, ist die Stadt mit Einzelhandel gut versorgt.

Bebauungspläne liegen mit dem „Östlich der Bahnhofstraße“ und dem „Sägmühleweg“ vor. (Aufstellungsbeschluss, Veränderungssperre).

Im städtebaulichen Rahmenplan sind aktive Fragen, der Innenstadtentwicklung zu klären.

Die Vorteile eines städtebaulichen Rahmenplans sind Planungssicherheit für Investoren, Transparenz für die Bürger, Effizienz zum Mitteleinsatz für die Stadtkasse und Grundlagen für Förderungen und eine Entscheidungshilfe für den Gemeinderat.

Herr Reuß betont, dass Bad Schussenried auf einem guten Weg sei und es an allen Beteiligten liege, das Einzelhandelskonzept umzusetzen.

Anschließend steht Herr Reuß für Fragen zur Verfügung.

Stadtrat A. Eisele von der FUB/BL-Fraktion erklärt, dass sie dem Beschlussvorschlag grundsätzlich zustimmen könne.

Das Thema solle man mit höchster Priorität angehen. Man sei auf einem guten Weg und müsse die einzelnen Punkte, Schritt für Schritt abarbeiten.

Leerstände müsse man bspw. gleich wieder ersetzen.

Herr Eisele empfiehlt eine dringende Steuerung des Einzelhandels und die begleitende Unterstützung durch Herrn Reuß.

Stadtrat Steyer fragt nach dem Gebiet mit dem Discounter Rewe.

Bürgermeister Deinet antwortet, dass hier ein Bebauungsplan mit einer Sortimentsbeschränkung vorhanden sei.

Stadtrat Vollmer erklärt für die CDU-Fraktion, dass sie den Weg so mitgehen können und sagt, dass man mit dem Projekt „Metzgergässle“ auf den Markt reagiert habe und der Gemeinderat hinter dem Rahmenplan stehen müsse.

Die Freie Wählerfraktion stimmt ebenfalls zu.

Bauamtsleiter Gnann fragt nach der Dauer des Verfahrens.

Herr Reuß antwortet, dass dies in der Regel 1- 1 1/2 Jahre gehe.

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Gemeinderates	Verhandelt mit dem Technischen Ausschuss am 22.01.2018 Anwesend: Der Bürgermeister und 8 Stadträte, Normalzahl: 8 Beurlaubt: siehe Seite 1 Außerdem anwesend:
---	---

Danach ergeht folgender

einstimmiger Beschluss:

1. Die Umsetzungsempfehlungen (Städtebaulicher Rahmenplan) des Büros citiplan, Pfullingen, werden zur Kenntnis genommen und fließen in die anstehenden Haushaltsberatungen 2018 ein.
2. Das Büro citiplan, Pfullingen, wird auf der Basis der Honorarvorschläge vom 23.11.2016 mit der Weiterbearbeitung der Bebauungspläne „Sägmühleweg“ und „Östlich der Bahnhofstraße“ beauftragt.
3. Das Büro Menz-Umweltplanung, Tübingen, wird für die Erarbeitung der Umweltberichte für die Bebauungspläne „Sägmühleweg“ und „Östlich der Bahnhofstraße“ beauftragt.

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Gemeinderates	Verhandelt mit dem Technischen Ausschuss am 22.01.2018 Anwesend: Der Bürgermeister und 8 Stadträte, Normalzahl: 8 Beurlaubt: siehe Seite 1 Außerdem anwesend:
---	---

öffentlich!**§ 4****Vorkaufsrecht**

s. Punkt 4.1

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Gemeinderates	Verhandelt mit dem Technischen Ausschuss am 22.01.2018 Anwesend: Der Bürgermeister und 8 Stadträte, Normalzahl: 8 Beurlaubt: siehe Seite 1 Außerdem anwesend:
---	---

öffentlich!**§ 4.1****Entscheidung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts für die Flst. 197/64 und 197/61**

Der Verwaltung wurde gemäß § 28 BauGB eine Abschrift eines Kaufvertrages zugesandt, zur Überprüfung ob ein gemeindliches Vorkaufsrecht besteht, ausgeübt wird oder nicht.

Für das im Kaufvertrag genannte Grundstück
Flst. 197/64 Maybachstraße, Gebäude- und Freifläche 524 m²
besteht die Voraussetzung für die Ausübung eines Vorkaufsrechts. Für das im Kaufvertrag genannte
Flst. 197/61 ein Drittel Miteigentumsanteil an der Privaterschließungsstraße besteht kein
Vorkaufsrecht, da dieses nicht überwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden kann.

Nach dem Bebauungsplan „Mangenweiher III“3. Änderung, in Kraft getreten am 22.08.2014, handelt es sich bei Flst. 197/64 um eine Fläche, die überwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden kann und derzeit noch unbebaut ist.

Nach § 24 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB besteht grundsätzlich ein Vorkaufsrecht. Aufgrund der Wertgrenzen ist der Technische Ausschuss zuständig. Da die Fläche bereits im Eigentum der Stadt stand, wird vorgeschlagen, das Vorkaufsrecht nicht auszuüben.

Hauptamtsleiter Bechinka erläutert den Sachverhalt.

Nachdem die Stadt die Flächen verkauft hat, wird empfohlen das Vorkaufsrecht nicht auszuüben.

Ohne Fragen ergeht folgender

einstimmiger Beschluss:

Das der Stadt zustehende Vorkaufsrecht für Flst. 197/64 an der Maybachstraße wird nicht ausgeübt.

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Gemeinderates	Verhandelt mit dem Technischen Ausschuss am 22.01.2018 Anwesend: Der Bürgermeister und 8 Stadträte, Normalzahl: 8 Beurlaubt: siehe Seite 1 Außerdem anwesend:
---	---

öffentlich!**§ 5****Bekanntgaben und Verschiedenes****Baugebiet „St. Martinsesch“**

Hauptamtsleiter Bechinka teilt mit, dass in der nächsten Gemeinderatsitzung darüber beraten werde, unter Berücksichtigung der Anregungen vom Denkmalamt.

Verkehrsschau

Stadtrat A. Eisele fragt nach einem Termin.

Bürgermeister Deinet antwortet, dass es noch keinen Termin gäbe; jedoch die Stelle personell verstärkt wurde.

Telekomm

Bezüglich der offenen Baustellen in der Stadt wird mitgeteilt, dass diese Woche vorgesehen war, diese zu beseitigen, dies jedoch aufgrund der Witterung nicht möglich war.

Sporthalle

Bürgermeister Deinet teilt mit, dass ein Rechtsanwalt beauftragt wurde, um eine EU-weite Ausschreibung zu prüfen und das weitere Vorgehen abzuklären.

Straßenab- und heraufstufungen

Bürgermeister Deinet teilt mit, dass dies frühestens zum 01.01.2019 erfolgen könne. Hierzu habe vor 8 Tagen ein Gespräch mit dem Regierungspräsidium Tübingen stattgefunden.

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Gemeinderates	Verhandelt mit dem Technischen Ausschuss am 22.01.2018 Anwesend: Der Bürgermeister und 8 Stadträte, Normalzahl: 8 Beurlaubt: siehe Seite 1 Außerdem anwesend:
---	---