

Datum: 03.07.2008
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Schimmele, Ludwig
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauvoranfrage

Marien-/ Goethestraße, Flst. 2200/1, 2202

Neubau von 16 Reihenhäusern, 13 Garagen, 3 Carport und 16 Stellplätzen

Ausschuss für Technik und Umwelt 15.07.2008 öffentlich beschließend

Anlagen:

Lageplan (Maßstab 1:500)
Ansichten/Schnitte (Maßstab verkleinert)

Finanzielle Auswirkungen:

- / -

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt der vorliegenden Bauvoranfrage ihr Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.
3. Das Einvernehmen wird unter folgenden Auflagen
 - 3.1 Die Zufahrtsflächen zu den Garagen und zu den Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) zu versehen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 3.2 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Entsprechende Entwässerungsrinnen sind herzustellen.
 - 3.3 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
 - 3.4 Die Dachflächen der Garagen bzw. der Carport sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 3.5 Der Versiegelungsgrad der Stellplatzflächen ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.

und unter folgenden Hinweisen

- 3.6 Sämtliche Kosten für Änderungsarbeiten im Bereich der Zufahrt sind vom Bauherrn zu tragen (z.B. Bordsteinabsenkungen, Absenkung und Verstärkung des Gehweges unter Einhaltung des Regelprofils usw.).
- 3.7 Die Abgrenzung zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Privatgrundstück im Bereich der Zufahrt muss aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt hergestellt werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
- 3.8 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
- 3.9 Eventuell vorhandene, nicht mehr genutzte Zufahrten müssen zurückgebaut werden.
- 3.10 Vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahme ist gemeinsam mit dem Ortsbauamt eine Begehung zur Beweissicherung und Bestandsaufnahme der öffentlichen Flächen im Bereich der Baumaßnahme durchzuführen.

erteilt.

Sachdarstellung:

Im Rahmen einer Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob auf den Flurstücken 2200/1 und 2202 (Goethe-/ Marienstraße) der Neubau von 16 Reihenhäusern, 13 Garagen, 3 Carport und 16 Stellplätzen realisiert werden kann.

Die Grundstücke Flst. 2200/1 und 2202 liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Reichenbach an der Fils. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich somit nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Danach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich unter anderem nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Maßgebend ist der Bereich der Goethe-/ Marien-/ Jahnstraße.

Die Bebauung der Flst. 2200/1 und 2202 war bereits mehrmals Thema im Gemeinderat und im Ausschuss für Technik und Umwelt. Dabei wurden verschiedene Bebauungsvorschläge der LEG – Landesentwicklungsgesellschaft – von Reihenhäuser- und Doppelhaus-Bebauung über den Umbau des Gebäudes Marienstraße 37/39 zu Wohnungen bis hin zum Neubau von Mehrfamilienhäusern diskutiert.

Am 14.01.2004 hat das Landratsamt Esslingen im Einvernehmen mit der Gemeinde die Genehmigung für die Bebauung des Bereiches Goethe-/ Marienstraße mit 15 Reihen- und Doppelhäusern, 2 Garagen und 13 Carport erteilt.

Das genehmigte Vorhaben wurde von der LEG nicht realisiert.

Im Zusammenhang mit der Überwachung des baurechtlichen Verfahrens und einem Antrag der FW (07/2008) auf Vermarktung des Bereiches Goethe-/ Marienstraße und Ansiedlung von Familien mit Kindern konnte in Erfahrung gebracht werden, dass sich mit dem Thema „Vermarktung“ nicht mehr die LEG, sondern die LB BW Immobilien Development GmbH, Stuttgart, beschäftigt.

Zwischenzeitlich wurde der Abbruch der Gebäude im Kenntnissgabeverfahren geregelt und die Werner Wohnbau GmbH, Niedereschach, hat die vorliegende Bauvoranfrage eingereicht.

Die grundsätzlichen, bisherigen Planungen, die 2004 genehmigt wurden, werden beibehalten. Die geplante Bebauung beschränkt sich auf den Neubau von Reihenhäusern – Doppelhäuser sind nicht vorgesehen.

Die bisher geplante Anordnung der Garagen / Stellplätze / Carport entlang der Marienstraße wird beibehalten und mit Garagen und Stellplätzen entlang der Jahnstraße ergänzt.

Aus städtebaulicher Sicht sind keine Punkte erkennbar, die gegen eine Realisierung der geplanten Neubebauung sprechen.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, der vorliegenden Bauvoranfrage das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB - unter Berücksichtigung der im Beschlussvorschlag aufgeführten Auflagen und Hinweise - zu erteilen.