

Datum: 23.10.2008

Unterschrift

Amt: Ortsbauamt

Verantwortlich: Schimmele, Ludwig

Aktenzeichen: 632.21

Vorgang: Drucksache 054/2006, ATU-Sitzung (ö) vom 09.05.2006

Beratungsgegenstand

Bauantrag

Ulmer Straße 34, Flst. 1901

- Anlegen von 73 Stellplätzen

Ausschuss für Technik und Umwelt 11.11.2008 öffentlich beschließend

Anlagen:

Lageplan (Maßstab 1:500)

Finanzielle Auswirkungen:

- / -

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden Bauantrag ihr Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.
3. Das Einvernehmen wird unter folgenden Auflagen
 - 3.1 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.
 - 3.2 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.
 - 3.3 Im Zusammenhang mit dem Ausweisen von Grünbereichen bzw. Baumstandorten ist ein qualifizierter Pflanzplan als wesentlicher Teil des Genehmigungsverfahrens aufzustellen.

und unter folgenden Hinweisen

- 3.4 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.).
- 3.5 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.
- 3.6 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
- 3.7 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:

Beantragt wird die Baugenehmigung für das Anlegen von insgesamt 73 Stellplätzen im Bereich Ulmer Straße / Sainte-Savine-Brücke. Es ist geplant, 44 auf dem Flst. 1902/4 vorhandene Stellplätze umzugestalten und 29 neue Stellplätze auf dem Flst. 1902 anzulegen.

Die Beurteilung der vorliegenden Planung erfolgt zum Einen im Zusammenhang mit der Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Ulmer Straße / Hauffstraße“ vom 03.03.2000 und zum Anderen im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung auf der Grundlage des Baulinienplanes „Ulmer Straße“ vom 21.09.1927 / 09.10.1956 und auf der Grundlage des § 34 BauGB (Umgebungsbebauung).

Im Hinblick auf die prägnante Lage des Baugrundstückes ist im Rahmen der städtebaulichen Beurteilung die Frage zu klären, ob hier neben den vorhandenen Stellplätzen weitere Stellplätze denkbar sind oder ob entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB ein Gebäude entstehen soll.

Mit dieser Frage hat sich der Ausschuss für Technik und Umwelt in seiner Sitzung am 09.05.2006 – u.a. auf der Grundlage einer Beurteilung durch das Büro ARP, Herrn Baur – ausführlich beschäftigt.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat beschlossen,

- das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB nicht zu erteilen und
- auf der Grundlage der Beurteilung durch das Büro ARP Gespräche mit dem Bauherrn zu führen.

Von Seiten der Verwaltung wurde dem Grundstückseigentümer außerdem angeboten, den Kontakt zwischen ortsansässigen Handwerkern, die eventuell Interesse am Anmieten bzw. am Erwerb entsprechender Räumlichkeiten haben, herzustellen.

Nachdem es auch dem Grundstückseigentümer nicht gelungen ist, einen Interessenten für die Bebauung des Flurstücks 1901 zu gewinnen, wurde in weiteren gemeinsamen Gesprächen das gemeindliche Einvernehmen für das Umorganisieren bzw. Neuanlegen von insgesamt ca. 70 Stellplätzen in Aussicht gestellt.

Im Rahmen dieser Gespräche wurde vereinbart, dass verschiedene Grünbereiche bzw. Baumstandorte bei der Gestaltung der Stellplatzflächen zu berücksichtigen sind. Außerdem wurde vereinbart, entlang der Ulmer Straße (zwischen Ein- bzw. Ausfahrt und Sainte-Savine-Brücke) einen 6 m breiten Grünbereich mit Baumpflanzungen anzulegen.

Auf dieser Grundlage wurde ein neuer Bauantrag eingereicht. Im Lageplan sind zwar Grünbereiche und Baumpflanzungen entlang der Ulmer Straße dargestellt. Es wird aber keine Aussage darüber getroffen, welche Baumart gepflanzt werden soll und wie die Grünbereiche gestaltet werden.

Dazu ist aus der Sicht der Verwaltung ein qualifizierter Pflanzplan notwendig.

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