

Datum: 03.04.2012  
Amt: Ortsbauamt  
Verantwortlich: Hollatz, Angelika  
Aktenzeichen: 632.21  
Vorgang:

Unterschrift

### **Beratungsgegenstand**

**Bauvoranfrage  
Eichstraße, Flst. 100 + 105 + 105/1  
- Errichtung von 11 Mitarbeiter-Stellplätzen für Neubau "Haus der Sinne"**

**Ausschuss für Technik und Umwelt 17.04.2012 öffentlich beschließend**

Anlagen:

Lageplan, 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 Berücksichtigung der 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 öffentliche Hauptsammler DN1200 sowie die Kontrollschächte 4695 und 5600 befinden sich teilweise im Privatgrundstück, Flst. 105/1.  
Für Betrieb- und Instandhaltung des Abwasserkanals müssen die Kontrollschächte mit LKWs angefahren werden können.

Auf dem Flst. 105/1 ist die Verstärkung des Oberbaus der geplanten Stellplätze in einer Breite von 1,50 m entlang des öffentlichen Wegs vorzunehmen. Auf die Anlegung von Grünflächen und Einfriedungen im Bereich dieses Streifens soll möglichst verzichtet werden.

und unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise

- 3.3 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
- 3.4 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 100, 105 und 105/1 (Eichstraße) 11 Mitarbeiterstellplätze für den Neubau „Haus der Sinne“ errichtet werden können.

Die Flurstücke 100, 105 und 105/1 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.

Mit dem Bauvorhaben in der Eichstraße sollen Parkplätze für die Mitarbeiter des Neubaus in der Stuttgarter Straße 1 geschaffen werden.

Die Planung sieht die Einhaltung eines 5 m breiten Gewässerschutzstreifens entlang des Reichenbachs vor.

Der Gesetzgeber hat in § 68b Wassergesetz den Begriff „Gewässerrandstreifen“ definiert. Diese sind besonders geschützten landseits der Böschungsoberkante angrenzenden Bereiche an einem Oberflächengewässer. Dabei wird unterschieden zwischen Gewässerrandstreifen im Außen- und Innenbereich.

Im Innenbereich sind Gewässerrandstreifen in einer Breite von mindestens 5,00 m festzusetzen. Die Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers und bieten Entwicklungsmöglichkeiten zur geplanten Renaturierung des Reichenbachs.

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.