

Datum: 15.04.2014
Amt: Ortsbauamt

Unterschrift

Verantwortlich: Laib, Ulrike

Aktenzeichen: 632.21

Vorgang: GR-Sitzung (nö) vom 25.06.2013,
GR-Sitzung (ö) vom 15.10.2013, Drucksache-Nr. 131/2013

Beratungsgegenstand

Bauantrag

Christofstraße 3, Flst. 1086/1

- Errichtung eines Wohngebäudes mit 30 seniorengerechten Wohnungen, Carport, 18 Stellplätze, Fahrradschuppen, Müllbox und Laubengang im 1.OG zum bestehenden Pflegeheim

Christofstraße 1, Flst. 1094/1

- Anbau im EG

- Laubengang im 1.OG zum geplanten Seniorenwohnen

Ausschuss für Technik und Umwelt 29.04.2014 öffentlich beschließend

Anlagen:

Lageplan Flst. 1086/1, M 1:500

Grundriss Erdgeschoss, M verkleinert

Grundriss 1. Obergeschoss, M verkleinert

Schnitte, M verkleinert

Ansichten, M verkleinert

Finanzielle Auswirkungen:

- / -

Kommunikation Priorität E: ./.

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zwischen Stuttgarter-, Damm-, Fürsten- und Christofstraße“ und des Bebauungsplanes „Christofstraße/Stuttgarter Straße – Abschnitt West 1“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
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 Versiegelungsgrad der Stellplatzflächen, der Zufahrt und des Innenhofes 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 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
- 3.4 Die Dachfläche des Wohngebäudes, des Carports, der Müllbox und des Fahrradschuppens ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- 3.5 Es ist sicherzustellen, dass trotz der Überbauung keine Lasten auf den öffentlichen Abwasserkanal einwirken können. Einen entsprechenden Nachweis ist der Gemeindeverwaltung vorzulegen. Der Abwasserkanal ist im Baugesuch darzustellen und während der Durchführung der Baumaßnahme zu schützen.
- 3.6 Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist auf Kosten des Bauherrn eine Kanalbefahrung vorzunehmen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass durch die Baumaßnahme keine Schäden am öffentlichen Abwasserkanal entstanden sind. Die Untersuchung vor Baubeginn wird zu Lasten der Gemeinde durchgeführt.

und unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise

- 3.7 Die Entwässerung der Flurstücke 1084 und 1086/4 ist mit einer Grunddienstbarkeit abzusichern.
- 3.8 Sämtliche Kosten für Änderungsarbeiten im Bereich der Zufahrt sind vom Bauherrn zu tragen (z.B. Bordsteinabsenkung und Verstärkung des Gehweges unter Einhaltung des Regelprofils usw.).
- 3.9 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.
- 3.10 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
- 3.11 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 die Errichtung eines Wohngebäudes mit 30 seniorengerechten Wohnungen, Carport mit 2 Stellplätzen, 18 Stellplätze, Fahrradschuppen, Müllbox und Laubengang im 1.Obergeschoss zum bestehenden Pflegeheim auf dem Flurstück 1086/1, Christofstraße 3.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der am 08.05.1963 genehmigten Bebauungsplanänderung „Zwischen Stuttgarter-, Damm-, Fürsten- und Christofstraße“. Es verstößt in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der Vorgartenfläche mit den 16 Stellplätzen entlang der Christofstraße.

Außerdem wird die Baugenehmigung für den Anbau im Erdgeschoss und des Laubengangs im 1.OG zum geplanten Seniorenwohnen auf dem Flurstück 1094/1, Christofstraße1, beantragt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 07.03.2008 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Christofstraße/Stuttgarter Straße – Abschnitt West 1“. Es verstößt in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der Gehwegfläche mit dem geplanten Anbau.

Grundlage für die Beurteilung der deshalb notwendigen Befreiungsanträge ist die am 08.05.1963 genehmigte Bebauungsplanänderung „Zwischen Stuttgarter-, Damm-, Fürsten- und Christofstraße“ und der seit 07.03.2008 rechtskräftige Bebauungsplan „Christofstraße/Stuttgarter Straße – Abschnitt West 1“.

Von den Festsetzungen der Bebauungspläne kann nach § 31 Abs.2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichungen neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar sind und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Neben dem nicht qualifizierten Bebauungsplan „Zwischen Stuttgarter-, Damm-, Fürsten- und Christofstraße“ steht für die Beurteilung des geplanten Bauvorhabens § 34 BauGB zur Verfügung.

Danach muss sich ein Vorhaben u.a. hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Maßgebend für die Beurteilung ist der Bereich der Stuttgarter-, Christof- und Katharinenstraße.

Der Bauherr beabsichtigt ein Wohngebäude mit 30 seniorengerechten Wohnungen mit Anbindung an das bestehende Pflegeheim, in dem sich im 2. Obergeschoss ebenfalls seniorenbetreute Wohnungen befinden, zu errichten. Der bereits vorhandene Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss des Pflegeheimes wird durch den geplanten Anbau den dann erweiterten Bedürfnissen angepasst. Beide Gebäude werden durch den Laubengang im 1.Obergeschoss miteinander verbunden. Das geplante Wohngebäude nimmt die Gestaltung und die Höhe des benachbarten Pflegeheims auf. In unmittelbarer Nachbarschaft ist östlich ein Firmengebäude und westlich ein Wohngebäude mit jeweils auch 3 Geschossen. Somit fügt sich das geplante Wohngebäude in die vorhandene Nachbarbebauung ein.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne „Zwischen Stuttgarter-, Damm-, Fürsten- und Christofstraße“ und „Christofstraße/Stuttgarter Straße – Abschnitt West 1“ ist eine Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erforderlich.

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.