Datum: 11.03.2015
 Amt: Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang: ATU-Sitzung (ö) 16.03.2010 - Drucksache-Nr. 2010/045

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Olgastraße 19, Flst. 1903/1
- Neubau einer Halle und Erweiterung des bestehenden Schlossereibetriebes

Ausschuss für 14.04.2015 **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:

- Lageplan, M 1:500
- Grundriss EG, M verkleinert
- Schnitt, M verkleinert
- Ansicht Ost, M verkleinert
- Ansicht Süd, M verkleinert
- Ansicht West, M verkleinert

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen

Ja

Nein

Ergebnishaushalt
 Teilhaushalt:

Produktgruppe:

Investitionsmaßnahme
 Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl Gesamt			

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl Gesamt		

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 Berücksichtigung der folgenden Auflagen:
 - 3.1 Die befestigte Hoffläche ist 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 Der Versiegelungsgrad der Stellplatzfläche ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 3.5 Das Pultdach des Zwischenbaus ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 und unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise:
 - 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.
4. Für die notwendige Sanierungsgenehmigung nach § 144 BauGB wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 145 BauGB erteilt.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Neubau einer Halle und die Erweiterung des bestehenden Schlossereibetriebes in der Olgastraße 19, Flurstück 1903/1.

Für das Grundstück bestehen lediglich genehmigte Baulinien. Das Bauvorhaben ist somit nach § 34 Abs.1 BauGB zu beurteilen. Hierzu ist das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erforderlich.

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.

Im Rahmen einer positiv beschiedenen Bauvoranfrage wurde das geplante Bauvorhaben hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung nach § 34 Abs.1 BauGB zugelassen.

Da das Bauvorhaben im Bereich des Sanierungsgebietes „Zentrum Süd“ liegt, sind die in diesem Zusammenhang aufgestellten Gestaltungsrichtlinien zu beachten.

Für Fassaden sollten demnach nur mineralische Putz- und Farbanstriche benutzt werden. Verkleidungen sollten vermieden werden.

Das Bauvorhaben ist Teil eines Schlossereibetriebes und die geplante Verkleidung der Fassade mit silberfarbenen Stahlleichtbauelementen spiegelt dies wieder. In der näheren Umgebung sind auch das Nachbargebäude, das Feuerwehrgerätehaus und der Edeka Markt teilweise mit solchen Elementen verkleidet. Aus städtebaulicher Sicht bestehen insofern keine Bedenken, dass sich das geplante Gebäude in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Zäune sind, nach den Gestaltungsrichtlinien, ganz zu vermeiden, allenfalls als senkrechte offenfugige Holzlattenzäune auszuführen. Sie sollten eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

Entlang der Uhlandstraße soll der vorhandene Zaun mit Hecke, der eine Höhe von 1,6 m hat, bestehen bleiben. Geplant ist ein 1,8 m hoher Metallzaun entlang der Olgastraße und an der östlichen Grundstücksgrenze zur Olgastraße 21. Diese geplante Sicherung des Betriebsgeländes ist legitim und städtebaulich vertretbar.

Dem Sanierungsziel der „funktionalen Verbesserung und baulichen Neuordnung“ wird mit dem geplanten Bauvorhaben Rechnung getragen.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB und die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB zu erteilen.