

Datum: 15.05.2015  
 Amt: Ortsbauamt  
 Verantwortlich: Laib, Ulrike  
 Aktenzeichen: 632.21  
 Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag**

**Stuttgarter Straße 79 und 89, Flst. 1389 und 1389/3**  
 - Nutzungsänderungen und Umbau der bestehenden Betriebsgebäude  
 - Anbau einer Hofüberdachung  
 - Anlegen von 32 PKW-Stellplätzen

<b>Ausschuss für Technik und Umwelt</b>	<b>09.06.2015</b>	<b>öffentlich</b>	<b>beschließend</b>
---	-------------------	-------------------	---------------------

**Anlagen:**

Lageplan, M verkleinert  
 Grundriss EG, M verkleinert  
 Grundriss 1. OG, M verkleinert  
 Grundriss 2. OG, M verkleinert  
 Ansicht Nord, M verkleinert  
 Ansicht Ost, M verkleinert  
 Grundriss EG - Halle 2 (Stuttgarter Straße 89), 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 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 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
  - 3.4 Die Dachfläche der Hofüberdachung ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

und unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise

- 3.5 Sämtliche Kosten für Änderungsarbeiten im Bereich der Zufahrten sind vom Bauherrn zu tragen (z.B. Bordsteinabsenkungen und Verstärkung des Gehweges unter Einhaltung des Regelprofils usw.).
- 3.6 Die Abgrenzung zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Privatgrundstück im Bereich der Zufahrten muss aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt hergestellt werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
- 3.7 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
- 3.8 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 Nutzungsänderung und Umbau der Betriebsräume und Produktionshallen der Metallwarenfabrik Ziegler in kleinere Gewerbeeinheiten und eine Wohnung. Der Anbau einer Hofüberdachung und die Errichtung von 32 PKW-Stellplätzen in der Stuttgarter Straße 79 und 89.

Die Grundstücke Stuttgarter Straße 79 und 89 liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich somit nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Danach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO ausgewiesen.

Die Metallwarenfabrik wurde verkauft und die ehemaligen Betriebsräume und Produktionshallen sollten, nach geringfügigen Umbauten, als mehrere kleinere Gewerbeeinheiten und als Garage genutzt werden.

Im Erdgeschoss des Gebäudes Stuttgarter Straße 79 sind eine KfZ-Werkstatt mit Reifenservice und eine Polsterwerkstatt sowie fünf Mietgaragen für Wohnmobile und drei private Garagen für Oldtimer und Motorräder geplant.

Das 1.Obergeschoss soll in Räumlichkeiten für Coaching Seminare und für die Herstellung und Vertrieb von Armbändern umgenutzt werden.

Im 2.Obergeschoss ist neben der Nutzung als Lager noch eine zweite Wohnung geplant.

Die ehemalige Produktionshalle im Gebäude Stuttgarter Straße 89 soll für Autohandel genutzt werden.

An das Gebäude Stuttgarter Straße 79 ist der Anbau einer Hofüberdachung beabsichtigt.

Um die Gebäude herum sind 32 PKW-Stellplätze geplant.

Die Gebäude Stuttgarter Straße 79 und 89 liegen am westlichen Ortseingang von Reichenbach an der Durchfahrtsstraße. Gegenüber ist eine Tankstelle und Wohnhäuser, im rückwärtigen Bereich der Gebäude verläuft die Bahnlinie.

Da das bestehende Gebäude nur geringfügig umgebaut wird und die geplanten gewerblichen Nutzungen sich in die vorhandene Gebietscharakteristik einfügen, werden aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken erhoben.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.