

Datum: 08.03.2017  
Amt: Ortsbauamt  
Verantwortlich: Laib, Ulrike  
Aktenzeichen: 632.21  
Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag**  
**Seestraße 32 / 36, Flst. 1919 und 1922**  
**- Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage**  
**- Abbruch der Bestandsgebäude**

**Ausschuss für 04.04.2017 öffentlich beschließend**  
**Technik und Umwelt**

- Anlagen:**  
Lageplan 1:500  
Lageplan Abbruch 1:500  
Grundriss UG, verkleinert  
Grundriss EG, verkleinert  
Grundriss 1. OG, verkleinert  
Grundriss 2. OG, verkleinert  
Grundriss 1. DG, verkleinert  
Grundriss 2. DG, verkleinert  
Schnitt Ost, verkleinert  
Ansicht Nord, verkleinert  
Ansicht Ost, verkleinert  
Ansicht Süd, verkleinert  
Ansicht West, 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 Abs1 BauGB, wenn die östliche Gebäudehälfte um ein Vollgeschoss reduziert wird.
  3. Für die notwendige Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Baulinienplanes „Ulmer-/Blumenstraße“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
  4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
    - 4.1 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.
    - 4.2 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
    - 4.3 Nicht überbaute Flächen der Tiefgarage sind mit Ausnahme von Terrassen, Wegen und Zufahrten mit einer Erdüberdeckung von mindestens 50 cm zu versehen und zu begrünen.
    - 4.4 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.).
    - 4.5 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.
    - 4.6 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
    - 4.7 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 die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf den Flurstücken 1919 und 1922, Seestraße 32 und 36.

Für die Grundstücke besteht eine genehmigte Baulinie entlang der Seestraße vom 02.01.1880. Die Grundstücke 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.

Der Bauherr plant das bestehende Wohn- und Geschäftshaus sowie das angrenzende Lagergebäude abzurechen. Stattdessen soll ein Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage errichtet werden. Das Gebäude hat zwei Baukörper mit jeweils 8 Wohnungen auf insgesamt 5 Etagen. Da der östliche Baukörper etwas zurück versetzt werden soll, wird er nicht entlang der Baulinie errichtet.

Das Bauvorhaben liegt im Ortszentrum von Reichenbach. Bei der städtebaulichen Beurteilung dieses Vorhabens wird davon ausgegangen, dass zentrales innerörtliches Wohnen vom Bereich des Kreuzungspunktes Blumen- / Ulmer Straße bis zum Kreisverkehr an der Schillerstraße definiert wird.

Die in diesem Bereich in den letzten Jahren entstandenen Gebäude Ecke Haupt- / Stuttgarter und Ulmer Straße haben eine Höhe zwischen 15,60 m und 15,90 m. Das Haus der Sinne hat eine Gebäudehöhe von 13,65 m, die Südwestbank von 15,70 m.

Das jetzt beantragte Bauvorhaben an der Seestraße liegt prägnant am Kreuzungspunkt Blumen- / Ulmer Straße und bildet damit den Auftakt zum innerörtlichen Bereich. Grundsätzlich wird die Nachverdichtung in der Ortsmitte im Bestand aus städtebaulicher Sicht begrüßt.

Um die dominante Gebäudehöhe des gesamten sehr lang gestreckten Baukörpers etwas zu minimieren wird vorgeschlagen, die östliche Gebäudehälfte um ein Vollgeschoss zu reduzieren. Damit würde sich der Baukörper ausgewogener und maßstablicher in das umgebende bauliche Umfeld einfügen.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen, der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB, unter den im Beschlussvorschlag formulierten Vorgaben, zu erteilen.