

Datum: 21.02.2017
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag

Schillerstraße, Flst. 1091/4 und Christofstraße 4, Flst. 1091

- Abbruch von zwei Wohnhäusern
- Teilabbruch 1. bis 3. Obergeschoss Betriebsgebäude
- Sanierung und Umnutzung eines Betriebsgebäudes zu einem Wohn- und Geschäftshaus
- Neubau von zwei Garagen mit Duplexparker

Ausschuss für Technik und Umwelt	07.03.2017	öffentlich	beschließend
---	-------------------	-------------------	---------------------

Anlagen:

- Lageplan Starmix, verkleinert
- Lageplan Abbruch Starmix, verkleinert
- Plan 3 EG Starmix, verkleinert
- Plan 3-003 1.OG, verkleinert
- Plan 3-007 5.OG, verkleinert
- Plan 3-009 Ansicht OST, verkleinert
- Plan 3-010 Ansicht NORD-SUED, verkleinert
- Plan 3-011 Ansicht WEST-SCHNITT AA, verkleinert
- Plan 3-012 SCHNITT BB-CC, 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. Für die notwendige Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brühl- und Grund“ 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 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
 - 3.3 Die Zufahrtsfläche zu den Garagen und die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) auszuführen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 3.4 Die Dachflächen der Garagen und des Hauses sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 3.5 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.).
 - 3.6 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.
 - 3.7 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.

4. Für die notwendige Sanierungsgenehmigung nach § 144 BauGB wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 145 BauGB erteilt.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Abbruch der beiden Wohnhäuser Schillerstraße 7 und 9, den Teilabbruch des 1. bis 3. Obergeschosses des Betriebsgebäudes Christofstraße 4, die Sanierung und Nutzungsänderung eines Betriebsgebäudes (Querbau) zu einem Wohn- und Geschäftshaus sowie der Neubau von zwei Garagen mit Duplexparker auf den Flurstücken 1091/4 Schillerstraße und 1091 Christofstraße 4.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des nicht qualifizierten Bebauungsplanes „Brühl- und Grund“, genehmigt am 05.08.1938. Es bestehen genehmigte Baulinien entlang der Stuttgarter- und der Schillerstraße.

Der geplante Neubau der Garagen verstößt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes, da er nicht an der Baulinie errichtet wird.

Das im Sanierungsgebiet „Zentrum Nord“ befindliche Bauvorhaben der Umnutzung des Firmengebäudes ist ein Entwicklungsschwerpunkt in der städtebaulichen Neuordnung.

Geplant ist die Umnutzung eines bestehenden fünfgeschossigen Gewerbebaus in ein Wohn- und Geschäftshaus. Die Nutzung des Gebäudes ist in 3 Teilen gegliedert.

Im Erdgeschoss ist im südlichen Bereich ein Dentallabor, im Weiteren Büro- und Verkaufsräume der Firma Electrostar sowie Betriebs-, Abstell-, Trocken- und Müllräume vorgesehen.

Im Obergeschoss werden Büroflächen und Flächen für eine Zahnarztpraxis entstehen.

In den Geschossen 2. bis 5. Obergeschoss befinden sich insgesamt 31 Wohnungen in unterschiedlichen Größen. 15 dieser Wohnungen sind barrierefrei nutzbar. Alle Wohnungen sind über zwei Aufzüge barrierefrei erreichbar.

Aus städtebaulicher Sicht wird das geplante Bauvorhaben befürwortet.

Die Stellungnahme des Sanierungsträgers, der STEG, wird bis zur Sitzung nachgereicht.

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedarf es nach § 144 Abs.1 BauGB für das geplante Vorhaben einer schriftlichen Genehmigung durch die Gemeinde.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB und das Einvernehmen für die notwendige Sanierungsgenehmigung nach § 145 BauGB zu erteilen.