

Datum: 18.04.2019
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bauvoranfrage
Schulstraße 13, Flst. 51/2, 51/3 und 51/4
- Erstellung eines Mehrfamilienhauses**

Ausschuss für Technik und Umwelt 04.06.2019 öffentlich beschließend

Anlagen:

- Lageplan v. 03.04.2019, M 1:500
- Lageplan / Abstandsfläche v. 03.04.2019, M verkleinert
- Grundriss UG v. 03.04.2019, M verkleinert
- Grundriss EG v. 14.03.2019, M verkleinert
- Schnitte A-A u. B-B v. 03.04.2019, M verkleinert
- Ansichten Süden u. Westen v. 03.04.2019, M verkleinert
- Ansichten Norden u. Osten v. 03.04.2019, M verkleinert
- Ansichten Umgebungsgebäude v. 29.04.2019, M verkleinert
- Stellungnahme STEG v. 23.05.2019

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 der vorliegenden Bauvoranfrage ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB. Davon ausgenommen sind die Querbauten und die südliche Ausdehnung des Gebäudes.
3. Für die notwendige Sanierungsgenehmigung nach § 144 BauGB wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 145 BauGB mit Ausnahme der Querbauten und der südlichen Ausdehnung des Gebäudes erteilt.

Sachdarstellung:

Im Rahmen einer Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob die Erstellung eines Mehrfamilienhauses auf den Flurstücken 51/2, 51/3 und 51/4, Schulstraße 13 zulässig ist.

Dazu ist es notwendig, dass vom Bauherrn bzw. Architekten konkrete Fragen zu Vorschriften, die eventuell dem geplanten Bauvorhaben entgegenstehen, gestellt werden. Die Beantwortung der von grundsätzlicher Bedeutung für die Zulässigkeit des Bauvorhabens gestellten Fragen erspart sowohl dem Bauherrn wie auch der Genehmigungsbehörde den höheren Aufwand eines Bauantrages.

Der Antragsteller beantragt folgende Fragen zu prüfen und zu beantworten:

- Ist ein Mehrfamilienhaus in den dargestellten Abmessungen in Bezug auf die Abstandsflächen und Grenzabstände zulässig?
- Ist das Gebäude in der dargestellten Höhe und mit den geplanten Gauben zulässig?

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des nicht qualifizierten Bebauungsplanes „Brühl und Neuwiesenstraße“, genehmigt am 21.10.1957. Nachdem im Bebauungsplan entlang der Schulstraße 13 lediglich eine Baulinie vom 14.11.1912 festgesetzt ist, erfolgt die Beurteilung des Bauvorhabens auf der Grundlage des § 34 BauGB. Danach muss sich ein Vorhaben u.a. hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Außerdem liegen die Baugrundstücke im Sanierungsgebiet „Zentrum Nord“. Der Bereich des Brunnenplatzes ist ein Entwicklungsschwerpunkt der städtebaulichen Neuordnung, deren Ziel eine Quartiersneubildung mit Umnutzung der Brunnenschule, Abbruch/Neuordnung/Ergänzung durch Neubau, Quartiersneubildung ist.

Geplant ist die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage anstelle der bestehenden baufälligen Gebäude Schulstraße 9 -13 entlang des Brunnenplatzes.

Abstandsflächen und Grenzabstände

Grundsätzlich müssen die erforderlichen Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Flächen liegen (§ 5 LBO).

Die westliche Abstandsfläche des geplanten Gebäudes liegt auf dem Grundstück selbst.

Mit Teilen der nördlichen und östlichen Abstandsfläche wird die öffentliche Fläche Schulstraße und der Brunnenplatz in Anspruch genommen. Dagegen bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

Die Abstandsfläche nach Süden liegt zum überwiegenden Teil auf dem Flurstück 48, Schulstraße 5 (Brunnenschule). Die geplante Bebauung kann nur realisiert werden, wenn der Eigentümer des Grundstücks Schulstraße 5 eine entsprechende Abstandsflächenbaulast übernimmt. Da dieser

Bereich des Flurstücks 48 von der Gemeinde an einen Investor verkauft wird, kann die Gemeinde der Abmessung des Bauvorhabens in Richtung Süden nicht zustimmen.

Gegen die Grenzüberschreitung von bis zu maximal ca. 4,00 Meter durch die Tiefgarage im Untergeschoss Richtung Osten (Brunnenplatz) bestehen keine städtebaulichen Bedenken.

Zu Grenzabständen wird aus städtebaulicher Sicht keine Stellung genommen, da dies innerhalb der bauordnungsrechtlichen Prüfung durch das Landratsamt Esslingen erfolgt.

Gebäudehöhe und Gauben

Das geplante zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach ist von der Höhe her ein Übergang zwischen der bestehenden 3-geschossigen Bebauung des Gebäudes Karlstraße 6/1 (Hotel) und der Brunnenschule einerseits und der Paulinenstraße 8 bzw. Kirchstraße 6 andererseits. Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die geplante Gebäudehöhe keine Bedenken.

Dachgauen sind in der Umgebungsbebauung vorhanden und werden grundsätzlich befürwortet. Die Bauvoranfrage sieht allerdings an der Westseite keine Dachgauen sondern Querbauten vor. Das geplante Gebäude erhält dadurch eine Traufhöhe, die sich nicht in die der vorhandenen Umgebungsbebauung einfügt.

In der sanierungsrechtlichen Stellungnahme des Sanierungsträgers der STEG wird festgestellt, dass das Bauvorhaben der Zielsetzung entspricht. Die Höhenentwicklung des Gebäudes wird für vertretbar gehalten. Hinsichtlich der gestalterischen Details besteht allerdings noch erheblicher Abstimmungsbedarf.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, der vorliegenden Bauvoranfrage, mit Ausnahme der Querbauten und der südlichen Ausdehnung, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB und die notwendige Sanierungsgenehmigung nach § 144 BauGB zu erteilen.