

Datum: 13.06.2019
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauvoranfrage Stuttgarter Straße 89 / 79, Flst.1389 und 1389/3
- Anbau / Erweiterung der bestehenden Halle
- Entfall von 10 Stellplätzen
- Neuanlage von 12 Stellplätzen

Ausschuss für Technik und Umwelt **23.07.2019** **öffentlich** **beschließend**

Anlagen:

Lageplan v. 30.04.2015, M verkleinert
Lageplan v. 08.05.2019, M verkleinert
Grundriss, Schnitt, Ansichten v. 08.05.2019, M verkleinert
Foto Ortseingangssituation
Foto 1
Foto 2
Foto 3

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 **nicht**.

Sachdarstellung:

Im Rahmen einer Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob ein Anbau / Erweiterung der bestehenden Halle, der Entfall von 10 Stellplätzen und die Neuanlage von 12 Stellplätzen auf den Flurstücken 1389 und 1389/3, Stuttgarter Straße 89 und 79 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 eine Bebauung des betreffenden Grundstücksbereiches grundsätzlich denkbar?
- Wird einer Bebauung mit Lage und Abmessungen wie dargestellt zugestimmt?

Die Grundstücke Stuttgarter Straße 89 und 79 liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Für die Beurteilung der Bauvoranfrage sind somit die Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) maßgebend. Danach ist ein Bauvorhaben u.a. dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die Grundstücke Stuttgarter Straße 79 und 89 liegen am westlichen Ortseingang von Reichenbach an der Fils direkt an der Hauptdurchgangsstraße.

Der geplante Hallenanbau / Erweiterung ist im Anschluss an die bestehende Halle auf dem Grundstück Stuttgarter Straße 89 vorgesehen. Diese geschotterte Stellplatzfläche an der Gemarkungsgrenze liegt direkt am mit Verschwenk angelegten Einfahrtsbereich von Reichenbach an der Fils. Der Hallenneubau ist zur Straße hin versetzt geplant und schließt mit der Nordseite direkt an den Gehweg an.

Die entfallenden Stellplätze sollen verteilt über die Grundstücke Stuttgarter Straße 89 und 79 angelegt werden.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken, die prägnante westliche Ortseingangssituation, die bereits durch die bestehende Bebauung, den Ein- und Ausfahrten auf beiden Straßenseiten und dem kurvigen Fahrbahnverlauf sehr unübersichtlich ist, mit einem noch weiter an die Grundstücksgrenze gerückten, 5 Meter hohem Bauwerk, zu verschärfen.

Zwischen den Grundstücken Stuttgarter Straße 89 und 79 verläuft ein öffentlicher Weg zur Unterführung.

Die geplanten Stellplätze rechts und links dieses Fußweges sowie die Zufahrt und der Zugang an der Westseite des Gebäudes Stuttgarter Straße 79 sind nur über diesen Fußweg möglich. Da bereits die bestehende Parkierungssituation rund um die beiden Gebäude unübersichtlich und ungeordnet ist, wird einer weiteren Verschärfung der Situation nicht zugestimmt.

Zusätzlich bestehen erhebliche Bedenken einer weiteren Versiegelung der jetzt schon stark ausgenutzten Grundstücksfläche zuzustimmen, zumal die Grundstücke im HQ 100 Bereich und somit in einem Überschwemmungsgebiet liegen.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, der vorliegenden Bauvoranfrage das Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB **nicht** zu erteilen.