

Datum: 14.11.2019
 Amt: 60 - Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag

**Wilhelm-, Haupt- Schorndorfer Straße, Flst.161, 161/1, 161/2, 162, 162/1, 165/1, 167, 167/1, 167/2, 167/3
 - Errichtung von 3 Wohn- und Geschäftshäusern mit Gewerbeeinheiten, 35 Wohnungen, Tiefgarage, Nebenanlagen, 4 oberirdischen Stellplätzen**

**Ausschuss für 03.12.2019 öffentlich beschließend
 Technik und Umwelt**

Anlagen:

- Lageplan v. 25.11.2019, M 1:500
- Grundriss UG v. 25.11.2019, M verkleinert
- Grundriss EG v. 25.11.2019, M verkleinert
- Grundriss 1. OG v. 15.10.2019, M verkleinert
- Grundriss 3. OG v. 15.10.2019, M verkleinert
- Schnitt A-A v. 15.10.2019, M verkleinert
- Schnitt E-E + Ansicht Ost 1 v. 15.10.2019, M verkleinert
- Schnitt F-F + Ansicht Ost 2 v. 15.10.2019, M verkleinert
- Ansicht Süd 1 v. 15.10.2019, M verkleinert
- Ansicht West 1 v. 15.10.2019, M verkleinert
- Freiflächenplan v. 12.06.2019, 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			

Einnah men 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. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wilhelmstraße/Hauptstraße“ 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 Bauliche Anlagen sind im Bereich der Privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Hausgarten“ unzulässig.
 - 4.4 Das Bauvorhaben ist wie im Freianlagenplan dargestellt einzugrünen. Die Pflanzarbeiten sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes durchzuführen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist in der darauffolgenden Pflanzperiode entsprechender Ersatz zu pflanzen. Maßgebend ist der Freianlagenplan Süd vom 12.06.2019.
 - 4.5 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.).
 - 4.6 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.
 - 4.7 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 4.8 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.
5. Für die notwendige Sanierungsgenehmigung nach § 144 BauGB wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 145 BauGB erteilt.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Errichtung von drei Wohn- und Geschäftshäusern mit Gewerbeeinheiten, 35 Wohnungen, Tiefgarage, Nebenanlagen und 4 oberirdischen Stellplätzen auf den Flurstücken 161, 161/1, 161/2, 162, 162/1, 165/1, 167, 167/1, 167/2 und 167/3, Wilhelm-, Haupt- und Schorndorfer Straße.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wilhelmstraße/Hauptstraße“, rechtskräftig seit 02.08.2019.

Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit den Terrassen und Vordächern.
- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und des Hausgartenbereichs mit der Tiefgarage.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs.2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichungen neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar sind und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Geplant ist ein Ensemble bestehend aus drei Gebäuden.

Im Kreuzungsbereich der Haupt- und Wilhelmstraße ist, als Übergang zur bestehenden Bebauung der Wilhelmstraße, ein 3-geschossiger Grenzbau vorgesehen. Im Erdgeschoss dieses Gebäudeteils befindet sich eine Gewerbeeinheit/Büro mit Zugang von der Wilhelmstraße, ein Durchgang zum Innenhof und die Tiefgaragenzufahrt für alle Gebäude. Die beiden darüber liegenden Geschosse sind jeweils 4-Zimmer Wohnungen mit innenliegender Loggia.

Im 4-geschossigen Gebäudeteil entlang der Hauptstraße ist das Erdgeschoss als Ladengeschäft geplant. Ab dem 1. bis zum 3. Obergeschoss sind 2-, 3- und 4- Zimmer-Wohnungen vorgesehen.

Das 4-geschossige Gebäude entlang der Schorndorfer Straße ist ein reines Wohnhaus mit 2-, 3- und 4-Zimmer Wohnungen jeweils mit Terrasse oder Loggia.

Im verkehrsfreien Innenhofbereich soll ein 3-geschossiges Wohngebäude mit insgesamt 15 Micro-Appartements errichtet werden. Außerdem befinden sich dort ein Kinderspielplatz, der Quartiersgarten sowie zwei 1-geschossige bauliche Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern und Müllbehältern.

Aus städtebaulicher Sicht unkritisch sind die Befreiungen für die Terrassen und Vordächer.

Entlang der Wilhelm-, Haupt- und Schorndorfer Straße ist ein Geh- und Leitungsrecht vorgesehen. Die vorliegende Planung führt den Gehweg im Bereich der Hauptstraße am Gebäude, in dessen Erdgeschoss ein Ladengeschäft geplant ist, entlang. Zwischen diesem Gehweg und der Hauptstraße sollten vier Schrägparker-Stellplätze angelegt werden, die baurechtlich notwendige Stellplätze sind. Grundsätzlich sollen Stellplätze vor Ladengeschäften öffentliche Stellplätze für Kunden sein. Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Überplanung des Kreuzungsbereichs der Karl-, Wilhelm- und Hauptstraße und einer völligen Neuordnung der öffentlichen und auch privaten Flächen in diesem Bereich wurde die Planung kurzfristig geändert. Alle notwendigen 38 Stellplätze sind jetzt in der Tiefgarage, die deshalb die im Bebauungsplan dafür vorgesehene Fläche in Richtung Hausgarten überschreitet.

In ihrer Stellungnahme hat die STEG als Sanierungsträger in Bezug auf die Sanierungsziele wie die Funktionen des Gebietes „Zentrum Nord“ als Teil des Ortszentrums sowie als innerörtliches Zentrum für Wohnen sowie für Nahversorgung im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung zu erhalten, stärken und zu sichern, die vorgelegte Planung ausdrücklich begrüßt. Die damit einhergehende Quartiersneuordnung, die mit einer Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum in einem attraktiven Wohnumfeld einhergeht, steht daher in hohem Maße in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB und die notwendige Sanierungsgenehmigung nach § 144 BauGB, unter Berücksichtigung der im Beschlussvorschlag aufgeführten Auflagen und Hinweisen, zu erteilen.