

Datum: 15.11.2019
 Amt: 60 - Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag

**Schillerstraße, Flst. 1091/4 und Stuttgarter Straße, Flst.1091/6
 - Sanierung und Umnutzung eines Betriebsgebäudes zu einem Mehrfamilienhaus
 mit 44 Wohneinheiten und Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 22
 Wohneinheiten und einer Tiefgarage**

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

Anlagen:

- Lageplan v. 20.09.2019, M 1:500
- Grundriss EG v. 20.09.2019, M verkleinert
- Grundriss 1. OG v. 20.09.2019, M verkleinert
- Grundriss 3. OG v. 20.09.2019, M verkleinert
- Grundriss 4. OG v. 20.09.2019, M verkleinert
- Grundriss Staffelgeschoss v. 20.09.2019, M verkleinert
- Grundriss UG v. 20.09.2019, M verkleinert
- Schnitte v. 20.09.2019, M verkleinert
- Ansichten v. 20.09.2019, M verkleinert
- Ansichten Neubau v. 20.09.2019, M verkleinert
- Straßenabwicklung v. 20.09.2019, 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.
Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB wird **nicht** erteilt für die drei oberirdischen Stellplätze an der Schillerstraße.
3. Für die notwendige Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brühl und Grund – Aufhebung Bauverbot“ 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 Die Dachflächen der Gebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 4.4 Die Freiflächen sind als Grünfläche anzulegen. Ein qualifizierter Pflanzplan ist vorzulegen.
 - 4.5 Stellplätze, Hauszugänge und Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.
 - 4.6 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.).
 - 4.7 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.
 - 4.8 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 4.9 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 Baugenehmigung für die Sanierung und Umnutzung eines Betriebsgebäudes zu einem Mehrfamilienhaus mit 44 Wohneinheiten und der Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 22 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf den Flurstücken 1091/4, Schillerstraße und Flurstück 1091/6, Stuttgarter Straße.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des nicht qualifizierten Bebauungsplanes „Brühl und Grund – Aufhebung Bauverbot“, genehmigt am 21.03.1956. Es bestehen Baulinien entlang der Stuttgarter- und Schillerstraße. Durch das Anbaugeschäft der Baulinien soll ein einheitliches Straßenbild geschaffen werden. Bei dem südlicheren der Neubaugebäude ist eine Errichtung an der Baulinie auf Grund des Grundstückszuschnitts und des Kreisverkehrs nicht möglich.

Neben dem nicht qualifizierten Bebauungsplan „Brühl und Grund – Aufhebung Bauverbot“ steht für die Beurteilung des geplanten Bauvorhabens § 34 BauGB zur Verfügung. Danach muss sich ein Vorhaben u.a. hinsichtlich der Art und Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Geplant ist die Sanierung und Umnutzung des als „Querbau“ bekannten markanten Betriebsgebäudes in 44 Wohneinheiten. Im Erdgeschoss sollen in drei Garagen neben Fahrradstellplätzen, insgesamt 27 Kfz-Stellplätze angelegt werden. Vom 1. bis zum 4. Obergeschoss und dem darüber liegenden Staffelgeschoss befinden sich die 44 Wohneinheiten bestehend aus einem Mix von Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer Wohnungen mit innenliegender Loggia bzw. Dachterrasse im Staffelgeschoss. Zwischen Querbau und Schillerstraße sind zwei viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage geplant. Die 22 Wohnungen der beiden Gebäude teilen sich in Zwei- und Drei-Zimmer Einheiten mit innenliegender Terrasse im Erdgeschoss, innenliegenden Loggien in den Obergeschossen und Dachterrasse im 3. Obergeschoss auf.

Anhand der Straßenabwicklung ist zu ersehen, dass sich die beiden Neubauten mit einer Höhe von 11,94 m in die in der Schillerstraße vorhandene Gebäudeentwicklung einfügen. Zur besseren städtebaulichen Bewertung wird in der Sitzung ein Modell zur Verfügung stehen. Die Umgebung ist geprägt durch Wohn- und gewerbliche Nutzung. Da langfristig geplant ist, das gesamte ehemalige Firmengelände in innerörtlicher, zentraler Lage in ein Wohnquartier umzuwandeln, ist die geplante Umnutzung und Neubebauung ein erster Schritt, um in Zentrumsnähe dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Als Ausgleich für die verdichtende Bebauung des Grundstücks wird die extensive Begrünung der Dachflächen und ein qualifizierter Pflanzplan für die Gestaltung der Freiflächen gefordert.

Kein Einvernehmen wird erteilt für die drei oberirdischen Stellplätze an der sehr stark frequentierten Schillerstraße. Die Kreisstraße mit täglich 7050 Autos in diesem Bereich (Stand 2012) ist eine Durchgangsstraße. Eine Ausfahrt aus den Stellplätzen ist nur rückwärts möglich. Die Fahrer haben wegen des angrenzenden Gebäudes keine Sicht. Zudem liegen die Stellplätze in dem Bereich, in dem sich die Straße zum Kreuzungsbereich der Stuttgarter Straße mit Zebrastreifen und Verkehrsinsel hin weitet. Fußgänger und fließender Verkehr wären potenziell gefährdet.

Das im Sanierungsgebiet „Zentrum Nord“ befindliche Bauvorhaben ist ein Entwicklungsschwerpunkt in der städtebaulichen Neuordnung. Die sanierungsrechtliche Stellungnahme des Sanierungsträgers STEG wird in der Sitzung nachgereicht.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag, mit Ausnahme der drei oberirdischen Stellplätze an der Schillerstraße, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB und die notwendige Sanierungsgenehmigung nach § 144 BauGB zu erteilen.