

Datum: 02.01.2020  
Amt: 60 - Ortsbauamt  
Verantwortlich: Franke, Ulrike  
Aktenzeichen: 632.21  
Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag**

**Schulstraße 5, Flst.48**

**- Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage**

**- Umbau und Nutzungsänderung von bestehendem Schulgebäude zum Wohngebäude**

**Gemeinderat**

**26.05.2020**

**öffentlich**

**beschließend**

**Anlagen:**

Lageplan v. 20.03.2020, M 1:500

Freiflächenplan v. 20.03.2020, M verkleinert

Schnitte v. 20.03.2020, M verkleinert

Ansichten Ost und West, Haus 3 v. 20.03.2020, M verkleinert

Ansichten Ost und West, Haus 1 und 2 v. 20.03.2020, M verkleinert

Gesamtansichten Nord und Süd v. 20.03.2020, M verkleinert

Stellungnahme STEG v. 02.04.2020

**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 dem vorliegenden Bauantrag ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB.
  3. Für die notwendige Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brühl und Neuwiesenstraße“ 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 Auf die separate Genehmigung der Entwässerung durch die Gemeinde wird verwiesen.
    - 4.4 Die Dachflächen der beiden Neubauten sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
    - 4.5 Das Bauvorhaben ist, wie im Freiflächenplan vom 20.03.2020 dargestellt, einzugrünen. Die Pflanzarbeiten sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist in der darauffolgenden Pflanzperiode entsprechender Ersatz zu pflanzen.
    - 4.6 Stellplätze, Hauszugänge und Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.
    - 4.7 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.).
    - 4.8 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.
    - 4.9 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
    - 4.10 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 den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 10 Wohneinheiten und gemeinsamer Tiefgarage sowie den Umbau und der Nutzungsänderung des bestehenden Schulgebäudes zum Wohngebäude mit 14 Wohneinheiten auf dem Flurstück 48, Schulstraße 5.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des nicht qualifizierten Bebauungsplanes „Brühl und Neuwiesenstraße“, genehmigt am 21.10.1957. Es besteht eine Baulinie entlang der Paulinenstraße.

An diese Baulinie wird nur mit einer Kante des westlichen Neubaus angebaut.

Neben dem nicht qualifizierten Bebauungsplan „Brühl und Neuwiesenstraße“ 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.

Im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung wurde das Grundstück Schulstraße 5 mit dem ehemaligen Schulgebäude von der Gemeinde an einen Investor verkauft mit der Vorgabe, das prägnante Erscheinungsbild der Brunnenschule zu erhalten und vorrangig einer Wohnnutzung zuzuführen.

Der Gemeinderat hat sich für das Konzept der „Avarius Pro Contact“ entschieden.

Mit dem vorliegenden Bauantrag wird das seinerzeit eingereichte Konzept umgesetzt. Unter Erhaltung des ortsbildprägenden Quartiersgebäudes, der Brunnenschule, wird diese durch die Entstehung von 14 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe revitalisiert. Der Zugang über eine Rampe, ein Aufzug sowie zehn barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen ermöglichen eine Nutzung für alle Generationen. Jede Wohnung hat entweder eine Terrasse oder einen Balkon.

Der Schulhofbereich wird mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaut. Alle Ebenen der 3-geschossigen Gebäude mit jeweils 5 Wohnungen sind durch einen Aufzug barrierefrei erschlossen. Die zeitlose Architektur der beiden begrünten Flachdachgebäude fügt sich städtebaulich in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Die Zufahrt zur Tiefgarage unter den Neubauten und der Zugang zum östlichen Mehrfamilienhaus erfolgt von der Paulinenstraße.

Die ehemalige Brunnenschule und der andere Neubau sind sowohl von der Paulinenstraße als auch über den Brunnenplatz zugänglich.

Von der Karlstraße werden die oberirdischen sieben Stellplätze an der südlichen Grundstücksgrenze angefahren, sodass das gesamte Areal an die vorhandene Infra- und Wegestruktur angebunden ist.

Die nicht überbaute Grundstücksfläche wird, wie im Freiflächenplan dargestellt begrünt und ein Spielplatz angelegt.

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

In ihrer sanierungsrechtlichen Stellungnahme begrüßt die STEG als Sanierungsträger die Planungen zur Wohnraumschaffung, die dazu beitragen, dass der Ortskern in seiner Wohnfunktion gestärkt wird.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB und für die notwendige Sanierungsgenehmigung nach § 144 BauGB das Einvernehmen nach § 145 BauGB zu erteilen.

