

Datum: 23.09.2020
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang: ATU (ö) 03.12.2019 DR-Nr. 2019/150

Unterschrift

Beratungsgegenstand**Bauantrag****Stuttgarter Straße und Schillerstraße, Flst. 81, 82, 1091, 1091/2, 1091/4, 1091/5, 1091/6**

- Sanierung und Umnutzung Betriebsgebäude zu Mehrfamilienhaus
- Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage
- Abbruch Betriebsgebäude und zwei Wohnhäuser

Ausschuss für **06.10.2020** **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:

Lageplan v. 17.08.2020, M 1:500
Schnitt AA, EE v. 18.08.2020, M verkleinert
Ansicht Ost, Haus 2+3 v. 18.08.2020, M verkleinert
Ansicht Süd, Haus 2+3 v. 18.08.2020, M verkleinert
Ansichten West, Nord, Haus 1 v. 18.08.2020, M verkleinert
Stellungnahme STEG v. 14.09.2020

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 Grund – Bebauungsplanänderung zwischen Fürsten-, Christof-, Stuttgarter- und Schillerstraße“ 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, der Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 11 Wohneinheiten und gemeinsamer Tiefgarage sowie der Abbruch des ehemaligen Betriebsgebäudes und der Wohnhäuser Schillerstraße 7 und 9 auf den Flurstücken 81, 82, 1091, 1091/2, 1091/4, 1091/5, 1091/6 Schillerstraße und Stuttgarter Straße.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des nicht qualifizierten Bebauungsplanes „Brühl und Grund – Bebauungsplanänderung zwischen Fürsten-, Christof-, Stuttgarter- und Schillerstraße“, genehmigt am 21.03.1956. Es bestehen Baulinien entlang der Stuttgarter- und Schillerstraße. Die beiden Neubauten orientieren sich an der Straßenführung der Schillerstraße. Bedingt durch den Kreisverkehr im Kreuzungsbereich der Stuttgarter- und Schillerstraße und dem Zuschnitt des Grundstücks sind die Gebäude versetzt geplant.

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.

Nachdem der vorherige Antrag, vor allem die Sanierung des Querbaus, das Gremium nicht überzeugen konnte, wurde die Planung überarbeitet.

Geplant ist die Sanierung und Umnutzung des als „Querbau“ bekannten markanten Betriebsgebäudes in ein Mehrfamilienhaus mit 44 Wohneinheiten. Im Erdgeschoss sollen in drei Garagen neben Fahrradstellplätzen, insgesamt 25 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 sind Zwei-, Drei und Vier-Zimmer Einheiten mit innenliegender Terrasse im Erdgeschoss, innenliegenden Loggien in den Obergeschossen und Dachterrasse im 3. Obergeschoss.

Die beiden Neubauten fügen sich in die in der Schillerstraße vorhandene Gebäudehöhe ein. Die Umgebung der Stuttgarter- und Schillerstraße 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.

Das im Sanierungsgebiet „Zentrum Nord“ befindliche Bauvorhaben ist ein Entwicklungsschwerpunkt in der städtebaulichen Neuordnung. In seiner Stellungnahme begrüßt der Sanierungsträger STEG die vorliegende überarbeitete Planung.

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