

Datum: 23.09.2020
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang: ATU (ö) 03.12.2019 DR Nr. 2019/148

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 drei Wohn- und Geschäftshäusern mit Gewerbeeinheiten, 35 Wohnungen, Tiefgarage und Nebenanlagen - überarbeitete Planung -

Ausschuss für Technik und Umwelt 06.10.2020 öffentlich beschließend

Anlagen:

Lageplan v. 14.08.2020, M verkleinert
Grundriss EG v. 14.08.2020, M verkleinert
Schnitt AA v. 14.08.2020, M verkleinert
Ansicht Süd 1 v. 14.08.2020, M verkleinert
Ansicht West 1 v. 14.08.2020, M verkleinert

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen [] Ja [X] Nein

[] Ergebnishaushalt Teilhaushalt: Produktgruppe:

[] Investitionsmaßnahme Investitionsauftrag:

Table with 4 columns: Ausgaben in €, Planansatz üpl / apl Gesamt, lfd. Jahr, Folgejahr(e), davon VE

Table with 4 columns: Einnahmen in €, Planansatz üpl / apl Gesamt, lfd. Jahr, Folgejahr(e)

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“ ergänzendes Verfahren 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 14.08.2020.
 - 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 und Nebenanlagen, Flurstücke 161, 161/1, 161/2, 162, 162/1, 165/1, 167, 167/1, 167/2 und 167/3, Wilhelm-, Haupt- und Schorndorfer Straße.

Die Überarbeitung der Planung war erforderlich, da der maßgebende Bebauungsplan „Wilhelmstraße/Hauptstraße“ wegen einer fehlerhaften Abwägung vorläufig außer Vollzug gesetzt ist.

Um die geplante Bebauung zu ermöglichen, hat der Gemeinderat am 21.07.2020 beschlossen, für den Bebauungsplan „Wilhelmstraße/Hauptstraße“ das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs.4 BauGB durchzuführen.

Im Entwurf des Bebauungsplanes „Wilhelmstraße/Hauptstraße“ ergänzendes Verfahren wurde zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung des Grundstücks Schorndorfer Straße 8/1, unter Berücksichtigung der Belange an eine ordnungsgemäße und angemessene Erschließung, die Zufahrt von 4,14 Meter auf 5,14 Meter verbreitert.

Dem entsprechend ist in der vorliegenden überarbeiteten Planung das nördlich gelegene Mehrfamilienhaus an die verbreiterte Zufahrt angepasst worden.

Die Fläche der Tiefgarage wurde im Bereich des Hausgartens, durch den Einbau von vier Parklöffeln verkleinert, die Anzahl der Stellplätze erhöht sich von 34 auf 40.

Für die überarbeitete Planung sind keine weitergehenden Befreiungen, als die mit Beschluss vom 03.12.2019 bereits erteilten Befreiungen, erforderlich.

In ihrer Stellungnahme vom 14.11.2019 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.