

Datum: 19.11.2020
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang: GR (ö) 20.11.2018 Drucksache Nr.2018/133

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag

Schulstraße 9, 11 und 13, Flst.51/2

- Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Zahnarztpraxis und Tiefgarage

Ausschuss für Technik und Umwelt 01.12.2020 öffentlich beschließend

Anlagen:

- Lageplan v. 13.11.2020, M 1:500
Grundriss TG v. 13.11.2020, M verkleinert
Grundriss EG u. 1. OG v. 13.11.2020, M verkleinert
Grundriss 2. OG u. DG v. 13.11.2020, M verkleinert
Schnitt A-A, B-B u. C-C v. 13.11.2020, M verkleinert
Ansichten Ost, Süd u. West v. 13.11.2020, M verkleinert
Straßenabwicklung, Ansicht Nord v. 13.11.2020, 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 3 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 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 Stellplätze und Hauszugang sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.
    - 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 den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Zahnarztpraxis und Tiefgarage auf dem Grundstück Schulstraße 9 – 13, Flurstücknummer 51/2.

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

Das Bauvorhaben verstößt in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Der Neubau wird nicht an der Baulinie errichtet.

Im Rahmen einer Bauvoranfragen für eine Neubebauung des Grundstücks wurde im Jahr 2018 eine städtebauliche Studie vom Büro weinbrenner.single.arabzadeh erstellt, an der sich der beantragte Neubau orientiert.

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.

Nach dem Abbruch der baufälligen Gebäude Schulstraße 9, 11 und 13 ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Zahnarztpraxis im Erdgeschoss und fünf Wohnungen in den Obergeschossen geplant. Die Tiefgarage des Neubaus soll mit der Tiefgarage des „Paulinengarten“ verbunden werden, sodass die Zufahrt von der Paulinenstraße erfolgt. Vor dem Gebäude ist zudem ein oberirdischer Stellplatz vorgesehen.

Wie in der Straßenabwicklung ersichtlich, fügt sich das Neubauvorhaben sowohl von der Kubatur als auch in der Höhe gut in die Quartiersbebauung des Brunnenplatzes als auch der Schulstraße ein.

Dem Bauantrag sind intensive Vorabstimmungen mit der Verwaltung vorausgegangen und auch die STEG als Sanierungsträger hat keine Einwände dagegen.

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.