

Datum: 16.02.2024
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: ,
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang: ATU (ö) 12.10.2021 DR Nr.2021/116

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Stuttgarter Straße 19, Flst.Nr.99/1, 6/5 + 106/1
- Erstellung einer Wohnanlage mit 23 Wohneinheiten
- Nutzungsänderung Büro in Cafe

Ausschuss für Technik und Umwelt 12.03.2024 öffentlich beschließend

Anlagen:
Lageplan v. 27.04.2022, M 1:500
Deckblatt EG v. 02.02.2024

Kommunikation:
Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen: [] Ja [X] Nein

[] Ergebnishaushalt / Produktgruppe: [] Investitionsmaßnahme Investitionsauftrag:

Table with 7 columns: Ausgaben in €, lfd. Jahr, Folgejahr(e), Einnahmen in €, lfd. Jahr, Folgejahr(e). Rows include Planansatz, üpl / apl, and Gesamt.

Auswirkungen auf das Klima: [] Ja [] Nein

[] +2 [] +1 [] 0 [] -1 [] -2

Begründung:

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden geänderten Bauantrag ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB.
3. Das Einvernehmen wird, unter Berücksichtigung der Auflagen unserer Stellungnahme vom 14.10.2021, um folgende Auflagen ergänzt:
 - 3.1 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.
Die Entwässerung ist nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.
 - 3.2 Alle Mehrkosten für Unterhalt, Betrieb oder Änderung, die aufgrund durch Überbauung des beantragten Bauvorhabens für betroffene Versorgungsleitungen heraus resultieren (z.B. Wasser- und Kanalleitungen), gehen zu Lasten des Antragstellers.
 - 3.3 Öffentliche Flächen (Gehwege, Straßen etc.) dürfen im Zuge des Bauvorhabens aufgrund von Höhenverhältnissen und anderer, aus der vorliegenden Planung heraus entstehender Zwangspunkte, wie z.B. neue Grundstückszugänge, nur in Rücksprache mit dem Ortsbauamt verändert bzw. angepasst werden. Eine Verschlechterung der Bestandssituation ist hierbei auszuschließen. Alle hiermit in Verbindung stehenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.
 - 3.4 Die Abgrenzung zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Privatgrundstück im Bereich der Zufahrt muss aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt hergestellt werden.
Werden dagegen bestehende Abgrenzungen zwischen Privatgrundstück und ebenfalls öffentlichen Flächen durch das Bauvorhaben verändert, so ist der Grenzverlauf aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt herzustellen. Sofern im Bestand keine Einfassung vorhanden ist, so ist diese ebenfalls herzustellen, wenn die neu herzustellende bauliche Anlage bis ganz oder aber bis 30 cm an die Grenze zur öffentlichen Fläche heranreicht.
Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
 - 3.5 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.).
Damit einhergehende Arbeiten in ggf. öffentlicher Fläche müssen separat beim Ortsbauamt der Gemeinde beantragt und genehmigt werden.

erteilt.

Sachdarstellung:

Beantragt wurde die Baugenehmigung für die Erstellung einer Wohnanlage mit 21 Wohn- und 2 Büroeinheiten und Tiefgarage in der Stuttgarter Straße 19, Flurstücke 99/1, 6/5 und 106/1. Der Bauantrag befindet sich noch im Genehmigungsverfahren.

Anstelle der ursprünglich vorgesehenen Büroeinheit im östlichen Bereich des Erdgeschosses, soll jetzt ein Cafe im Tagbetrieb mit Ladenbackofen, Verkauf von Sandwiches und Salaten sowie Kaffee und Kaltgetränken errichtet werden.

Für die Beurteilung der Nutzungsänderung sind die Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) maßgebend. Danach ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das Grundstück Stuttgarter Straße liegt im Ortszentrum der Gemeinde Reichenbach an der Fils. In unmittelbarer Umgebung der Stuttgarter-, Schiller- und Eichstraße sind verschiedenste kleinteilige gewerbliche Nutzungen wie ein Immobilienbüro, Zahnarztpraxis, Bestattungsunternehmen, Frisör und metallverarbeitender Betrieb zu finden. Ein Cafe fügt sich in den bestehenden Gewerbemix gut ein.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Nutzungsänderung.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden geänderten Bauantrag das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.