

Datum: 09.01.2006

Unterschrift

Amt: Ortsbauamt

Verantwortlich: Schimmele, Ludwig
Hollatz, Angelika

Aktenzeichen: 632.21

Vorgang: ATU vom 02.10.2001 Vorlage Nr. 153/2001
GR vom 05.03.2002 Vorlage Nr. 31/2002
ATU vom 29.04.2004 Bekanntgabe

Beratungsgegenstand

Marienstraße 37/39, Flst. 2200/1

- Umbau und Sanierung "Alte Manufaktur" in 2 Wohnungen mit Carports und Stellplätzen

Ausschuss für Technik und Umwelt 17.01.2006 öffentlich beschließend

Anlagen:

Lageplan (M 1 : 500)

Ansichten (M verkleinert)

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Dem vorliegenden Bauantrag wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.

3. Das Einvernehmen wird unter folgenden Auflagen

- 3.1 Die Zufahrten und Zugänge zum Gebäude sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) zu versehen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
- 3.2 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwasser-satzung der Gemeinde Reichenbach an der Fils auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Entsprechende Entwässerungsrinnen mit Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen sind herzustellen.
- 3.3 Die Dachflächen der Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- 3.4 Der Versiegelungsgrad der Stellplatz-Flächen ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
- 3.5 Vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahme ist gemeinsam mit dem Ortsbauamt der Gemeinde Reichenbach an der Fils eine Begehung zur Beweissicherung und Bestandsaufnahme der öffentlichen Flächen im Bereich der Baumaßnahme durchzuführen.

und unter folgenden Hinweisen

- 3.6 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde Reichenbach an der Fils auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
- 3.7 Die Abgrenzung zwischen Gehweg und Privatgrundstück im Bereich der Zufahrt muss aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt der Gemeinde Reichenbach an der Fils hergestellt werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
- 3.8 Eventuell vorhandene, nicht mehr genutzte Zufahrten müssen zurückgebaut werden.

erteilt.

Sachdarstellung:

Beantragt wird der Umbau und Sanierung "Alte Manufaktur" in 21 Wohnungen mit Carport und Stellplätzen auf dem Flst. 2200/1 (Marienstraße).

Die Bebauung des Flst. 2200/1 war im Zusammenhang mit der Bebauung der Flst. 2201 (Teilfläche Jahnstraße), 2202 und 2205 (Neubau von 15 Reihen- und Doppelhäusern mit 2 Garagen und 13 Carport) bereits Thema im Gemeinderat und im Ausschuss für Technik und Umwelt.

Das Landratsamt Esslingen hat am 14.01.2004 eine entsprechende Baugenehmigung erteilt.

Für die auf dem genannten Flst. 2200/1 vorgesehene Reihenhausbauung bestand auf dem Immobilienmarkt auf Grund der entsprechend hohen Grundstücks- und Gebäudekosten kein Käuferinteresse.

Die LEG hat deshalb ihren ursprünglichen Gedanken, das vorhandene Gebäude Marienstraße 37 – 39 zu sanieren, wieder aufgegriffen und eine weiter entwickelte Planung als Bauantrag eingereicht.

Die baulichen Umgestaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen für die vorgesehene wohnbauliche Nutzung berücksichtigen die vorhandene Gebäudestruktur und gliedern auf harmonische und kleinteilige Weise die Dachlandschaft und Gebäudefassade.

Dies führt aus städtebaulicher Sicht zu einer sehr guten Einbindung in die Gebäudestrukturen der direkt angrenzenden Umgebungsbebauung.

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Reichenbach an der Fils

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich somit nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Danach ist ein Bauvorhaben unter anderem dann zulässig, wenn es sich hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt.

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