

Datum: 10.01.2006
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Schimmele, Ludwig
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Stuttgarter/Hauptstraße, Flst. 118/4, 120/2 und 121
- Neubau einer Seniorenwohnanlage mit 21 bzw 8 Wohneinheiten mit
Fahrradschuppen, Waschhaus und gemeinsamer Tiefgarage und Neubau von 5
Reihenhäusern**

Ausschuss für Technik und Umwelt 17.01.2006 öffentlich beschließend

Anlagen:

Lageplan (1 : 500)	Anlage 1
Übersichtsplan (ohne Maßstab)	Anlage 2
Ansichten (ohne Maßstab)	Anlage 3a – 3e
Lageplan Befreiungen (M 1 : 500)	Anlage 4

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Rathaus Süd" wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.
3. Für die notwendige Sanierungsgenehmigung wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 144 BauGB erteilt.

Sachdarstellung:

Der Bauherr beabsichtigt auf den Flurstücken 118/4, 120/2 und 121 (Haupt-/Stuttgarter Straße) eine Seniorenwohnanlage mit 21 bzw. 8 Wohneinheiten mit Fahrradschuppen, Waschhaus, gemeinsamer Tiefgarage und 5 Reihenhäusern zu errichten.

Grundlage für den vorliegenden Bauantrag ist die Planung, von der der Gemeinderat in seiner Sitzung am 19.07.2005 Kenntnis genommen und der Ausschuss für Technik und Umwelt in seiner Sitzung am 13.09.2005 – unter Erteilen des kommunalen Einvernehmens – zugestimmt hat.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 23.09.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Rathaus Süd".

Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Bestimmungen des Bebauungsplanes:

- Überschreiten der Baulinie bzw. der Baugrenzen siehe Lageplan Anlage 4
- Überschreiten der maximalen zulässigen Länge der Dachaufbauten entsprechend Textteil II Ziffer 1.
"Quergiebel müssen dem Hauptdach deutlich untergeordnet sein und von den Giebelseiten mindestens 1,5 m Abstand halten. Ihre gesamte Länge je Dachseite darf höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen."

Gebäude Stuttgarter Straße

Ansicht Süd:

Gebäudelänge:	ca. 23,00 m	max. Länge Dachaufbauten:	ca. 7,60 m
		geplante Länge Dachaufbauten	ca. 19,90 m

Ansicht Nord:

Gebäudelänge	ca. 23,00 m	max. Länge Dachaufbauten:	ca. 7,60 m
		geplante Länge Dachaufbauten	ca. 18,30 m

Gebäude Hauptstraße

Ansicht West:

Gebäudelänge:	ca. 35,00 m	max. Länge Dachaufbauten:	ca. 11,60 m
		geplante Länge Dachaufbauten	ca. 27,00 m

Ansicht Ost:

Gebäudelänge:	ca. 35,00 m	max. Länge Dachaufbauten:	ca. 11,60 m
		geplante Länge Dachaufbauten	ca. 13,50 m

Die geplanten Neubaumaßnahmen im Bereich der Stuttgarter-/ Hauptstraße werden aus städtebaulicher Sicht ausdrücklich begrüßt, da sie den Grundgedanken bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Rathaus Süd" im Hinblick auf eine Aufwertung der zentralen Ortsmitte sowohl bezüglich seiner Nutzung als auch seiner Gestaltung aufnehmen.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Rathaus Süd" ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde erforderlich. Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.

Nachdem der vorliegende Bauantrag nicht gegen die Sanierungsziele verstößt, wird von Seiten der Verwaltung außerdem vorgeschlagen, das Einvernehmen nach § 145 BauGB zu erteilen.