

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/041/2016	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 26.04.2016	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück J.-S.-Bach-Str. 10, Flst.Nr. 73 in Oppelsbohm

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück J.-S.-Bach-Straße 10 in der Ortsmitte von Oppelsbohm nach dem Abbruch des bestehenden Einfamilienwohnhauses den Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes. Das Gebäude wird in zwei Baukörper gegliedert und erhält eine Gesamtgrundfläche von 20,58 m x 35,80 m. Der direkt an die J.-S.-Bach-Straße angrenzende Gebäudeteil ist traufständig zur Straße ausgerichtet und mit einer Mischnutzung aus Gewerberäumen im Erdgeschoss, Praxisräumen im Obergeschoss und Wohnräumen im 2. Obergeschoss sowie 1. und 2. Dachgeschoss konzipiert. Die derzeitige Planung umfasst in diesem Abschnitt sechs Wohneinheiten. Die Traufhöhe ist in den vorliegenden Antragsunterlagen mit 9,735 m (310,635 N.N.) ab der Erdgeschossfußbodenhöhe von 300.90 N.N. angegeben. Die Firsthöhe beträgt 15,035 m (315,935 N.N.). Auf der östlichen Seite schließt der zweite Gebäudeteil an, welcher in entgegengesetzter Richtung, also giebelständig, platziert wird. Eine Verbindung der beiden Baukörper ist allerdings nur über die im Erdgeschoss geplante Garage vorgesehen. In den weiteren Geschossen bestehen keine Verknüpfungspunkte. Das Planungskonzept sieht für diesen Gebäudeteil eine reine Wohnnutzung mit sieben Einheiten vor. Die Traufhöhe beträgt 9,74 m (310.64 N.N.) und die Firsthöhe ebenfalls 15,035 m. Beide Baukörper erhalten ein ca. 40° geneigtes Satteldach mit einer Ziegeleindeckung. Ferner sind Dachaufbauten geplant, die entsprechend dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 17.06.2003 ausgeführt werden. Neben neun Garagenstellplätzen werden weitere 16 Parkierungsflächen in Form von Stellplätzen angelegt.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Beurteilung des Antrages erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da es dem nicht überplanten Innenbereich von Oppelsbohm zugeordnet wird.

Die Verwaltung möchte neben der für die Gemeinde Berglen üblichen klassischen Einfamilienhausbebauung auch die Schaffung von Eigentumswohnungen im Gemeindegebiet ermöglichen. Dieses Ziel lässt sich aufgrund der Struktur der Gemeinde allerdings nur in sehr begrenztem Umfang verwirklichen und selbstverständlich auch nur unter Beachtung des jeweils prägenden Umfeldes. Die Ortsmitte von Oppelsbohm eignet sich nach Auffassung

der Verwaltung jedoch in besonderem Maße für eine mehrgeschossige Bebauung, da hier bereits an verschiedenen Stellen in der Vergangenheit entsprechende Gebäude zugelassen wurden, die den zentralen Bereich um das Rathaus baulich hervorheben. Darüber hinaus besteht in der Ortsmitte auch noch ein gewisser städtebaulicher Optimierungsbedarf. Die Neuentwicklung des Grundstücks J.-S.-Bach-Straße 10, welches in direkter Nachbarschaft zu den dominierenden Gebäuden Beethovenstraße 19 (Bäckerei / Metzgerei), Beethovenstraße 29 (Apotheke) und J.-S.-Bach-Straße 1 (Kreissparkasse) steht, wird vor diesem Hintergrund von der Verwaltung begrüßt.

In unbeplanten Gebieten bestehen keine konkreten planungsrechtlichen Regelungen. Auch örtliche Bauvorschriften, wie sie üblicherweise in Bebauungsplänen enthalten sind, existieren hier nicht. Um die Einfügung des Wohn- und Geschäftsgebäudes mit einer Traufhöhe von ca. 9,75 m und einer Firsthöhe von ca. 15,03 m in die nähere Umgebungsbebauung beurteilen zu können, sind die Gebäudehöhen der angrenzenden Bestandsbebauung näher zu betrachten. Diese Einzelhöhen sind dabei allerdings nicht alleiniges Beurteilungskriterium, da für eine entsprechende Prüfung auch das Gesamtgebäudespektrum im näheren Umfeld, die topographischen Gegebenheiten und die Baumasse zu berücksichtigen sind. Der Neubau wird nahezu identische Höheausmaße wie das Gebäude J.-S.-Bach-Straße 1 aufweisen. Gegenüber dem Gebäude Beethovenstraße 29 liegt der Trauf des geplanten Baukörpers rd. einen Meter tiefer. Der First verläuft mit 1,23 m jedoch etwas höher. Zu dem Wohngebäude J.-S.-Bach-Straße 4/ Mozartstraße 1 und dem Mehrfamilienwohngebäude J.-S.-Bach-Straße 12 sind die Höhenunterschiede etwas größer. Die Traufhöhe liegt gegenüber dem genannten Wohngebäude um 3,74 m und die Firsthöhe um 4,11 m höher. Bei dem erwähnten Mehrfamilienwohngebäude betragen die Höhenunterschiede rd. 3,0 m (Trauf- und Firsthöhe). Die Höhendifferenzen sind nach Auffassung der Verwaltung an dieser Stelle noch in einem städtebaulich akzeptablen Rahmen. Die Abstände zu der Nachbarwohnbebauung betragen zudem im Minimum ca. 10 m, weshalb eine erdrückende Wirkung des Neubaus auf die Bestandsgebäude unterbleibt.

Darüber hinaus wird das Ortsbild durch die moderne, gestalterisch ansprechende und städtebaulich angepasste Architektur des Baukörpers eine deutliche Aufwertung erfahren.

Die geplanten Parkieranlagen sind ausreichend bemessen und entsprechen zudem der Stellplatzsatzung der Gemeinde, wonach je Wohnung ab 40 m² mindestens 1,5 Stellplätze vorzusehen sind. Inwieweit für die Gewerbe- und Praxisräume zu den geplanten fünf zusätzliche Stellplätze vorzusehen sind, muss von der Baurechtsbehörde im Rahmen der baurechtlichen Prüfung des Antrags geklärt werden.

Das Baugrundstück grenzt unmittelbar an das Gewässer II. Ordnung Buchenbach an und wird bei Hochwasser nach den Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg bei HQ 10, 50 und 100 überflutet. Nach den wasserrechtlichen Bestimmungen ist daher eine Neubebauung u.a. nur dann möglich, wenn ein Ausgleich für das künftig bei Hochwasser nicht mehr zur Verfügung stehende Volumen auf der zur Bebauung vorgesehen Fläche oder an anderer Stelle durchgeführt wird.

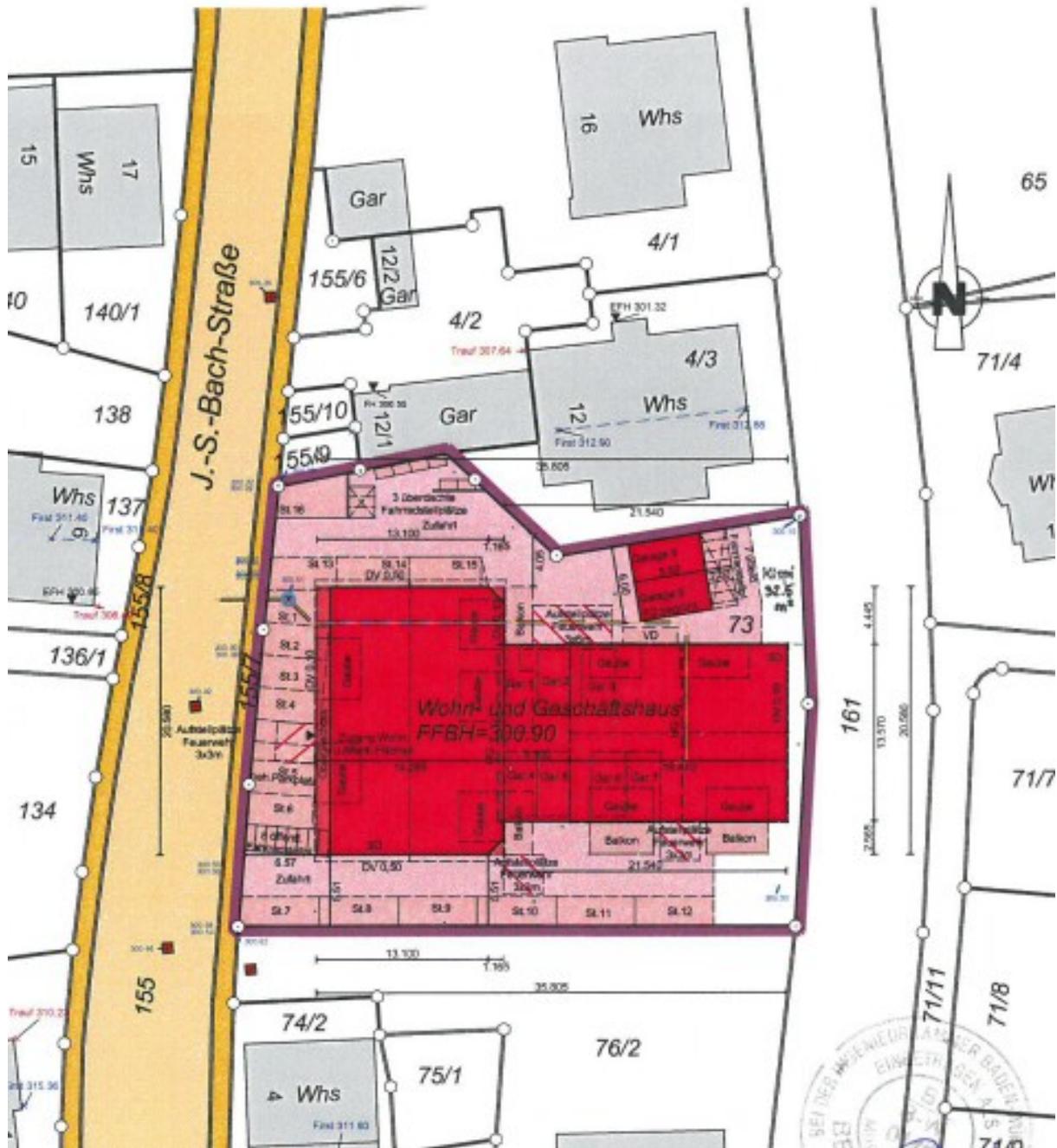
Von Seiten der Flurbereinigungsbehörde wurde vorgeschlagen, den Retentionsausgleich auf dem Grundstück Flst.Nr. 2120 am Buchenbach in Rettersburg durchzuführen. Die Planung ist vom Landschaftsarchitekturbüro Blank in Abstimmung mit der Wasserbehörde und der Naturschutzbehörde entwickelt worden.

Nach den von der Gemeinde Berglen im baurechtlichen Verfahren zu prüfenden Punkten ist der Antrag genehmigungsfähig. Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen unter Auflagen herzustellen.

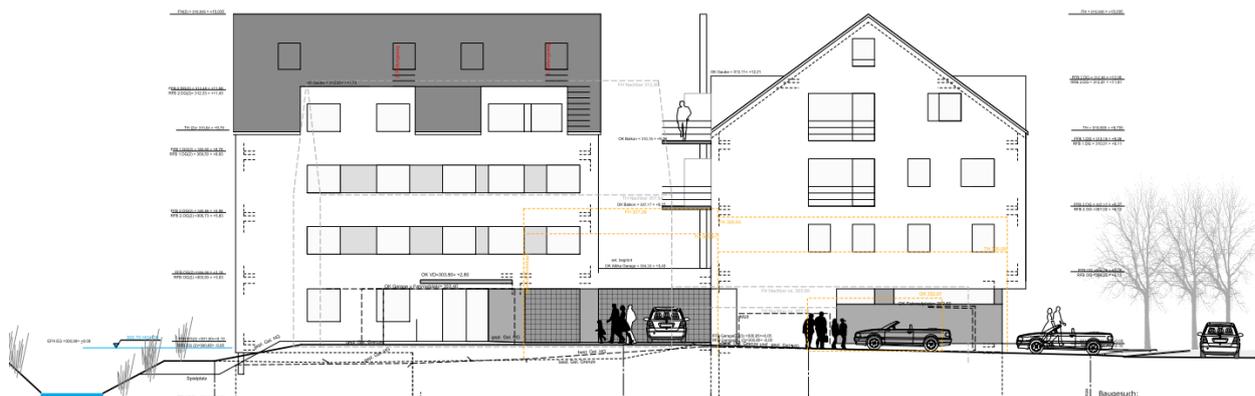
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB wird mit der Maßgabe hergestellt, dass**
 - die geplanten Maßnahmen zum Ausgleich von wegfallenden Retentionsvolumen am Gewässer II. Ordnung Buchenbach auf dem Grundstück Nr. 2120 in Rettersburg im Zuge der Verwirklichung des Wohn- und Geschäftsgebäudes umgesetzt werden;**
 - die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswasser dezentral in das Gewässer II. Ordnung Buchenbach erfolgt;**
 - sämtliche Zugangs-, Zufahrts- und Stellplatzflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Dabei ist sicherzustellen, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche gelangt.**

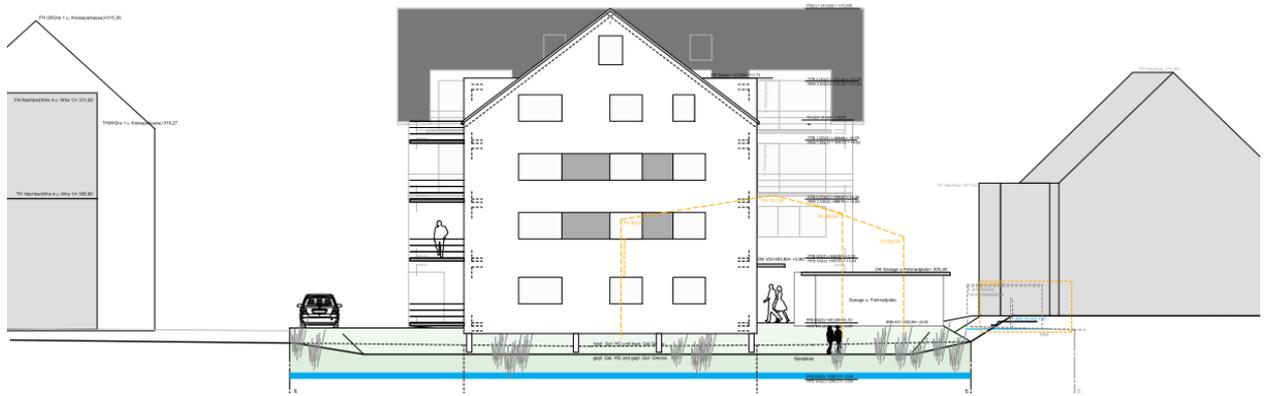
- 2. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



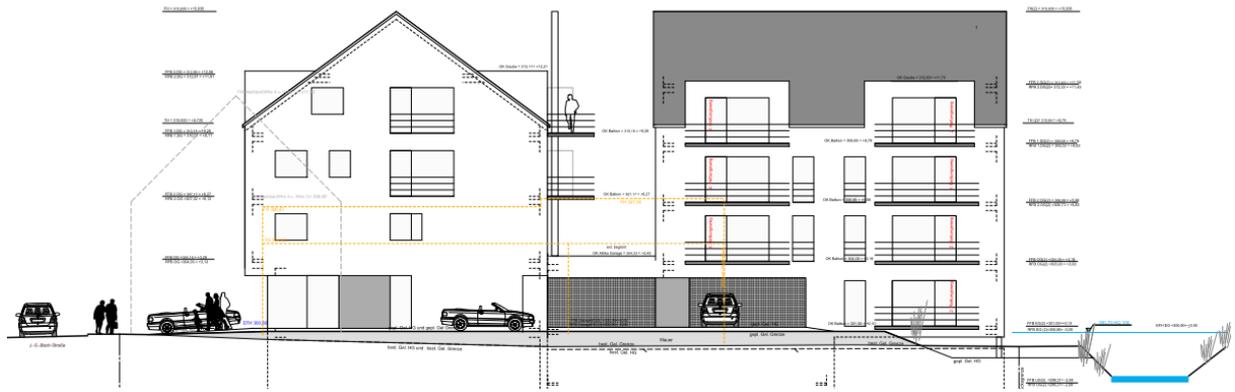
Lageplanauszug



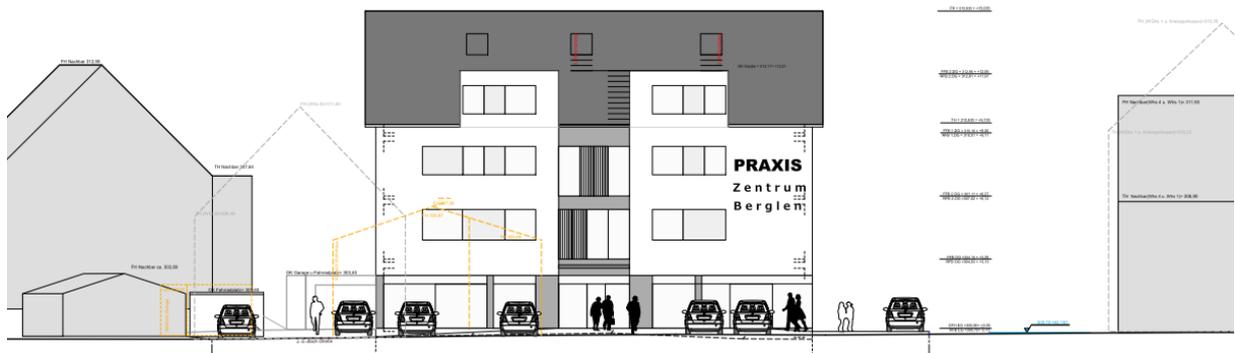
Nordansicht



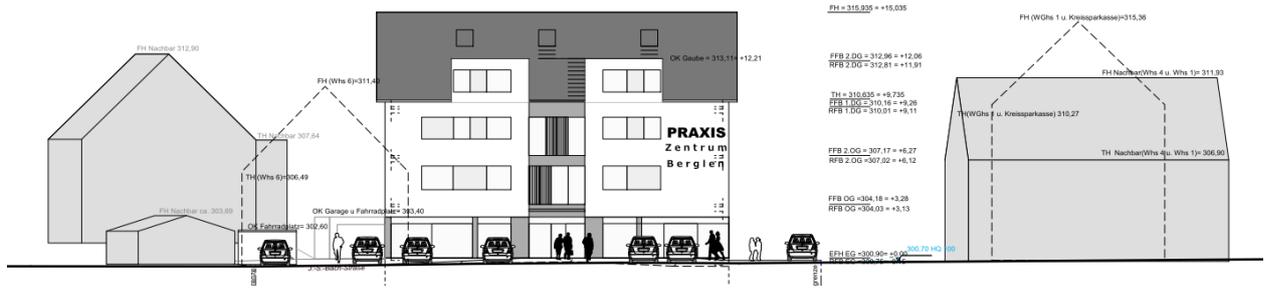
Ostansicht



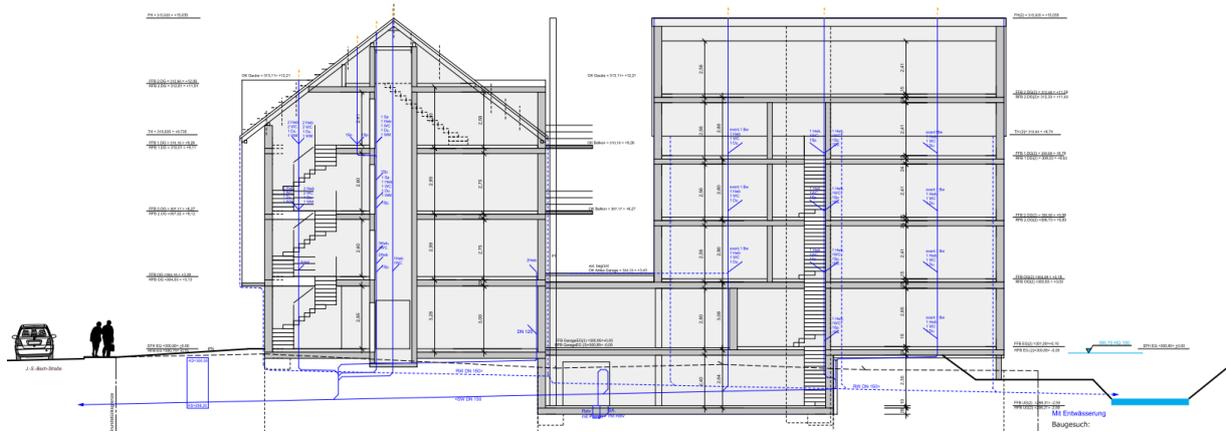
Südansicht



Westansicht (J.-S.-Bach-Straße)



Straßenabwicklung



Schnitt



Visualisierung Ansicht J.-S.-Bach-Str. 1 (Westansicht)



Visualisierung Nordwestansicht



Visualisierung Südansicht



Visualisierung Nordostansicht

Verteiler:

1 x Bauakte "J.-S.-Bach-Straße 10"