

Bürgermeisteramt Plankstadt
Sitzungsvorlage

Datum: 16.06.2015

Gremium: Gemeinderat
Sitzung am 20.07.2015

TOP-Nr.: 2
öffentlich

Sachbearbeiter/in: Franz Boxheimer, Tel. 06202/2006-60, E-Mail: franz.boxheimer@plankstadt.de

Betreff:
Rathaussanierung

Sachverhalt:

Die funktionale und energetische Modernisierung des teilweise unter Denkmalschutz stehenden Rathauses wurde im Juli 2010 im Gemeinderat als eines der Sanierungsziele einstimmig beschlossen. Dringend notwendig sind nach wie vor bzw. mittlerweile umso mehr folgende Maßnahmen:

- barrierefreie Erreichbarkeit aller Rathausräume (Aufzug)
- zweiter (und teilweise auch erster) baulicher Rettungsweg
- Anpassung Brandschutz
- zusätzliche Räume für dienstliche Zwecke (Besprechungen, Bürgerberatungen, Fraktionssitzungen)
- energetische Sanierung des Gebäudes
- Erneuerung der sanitären Anlagen
- Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich digitaler Infrastruktur.

Mit diesen Vorgaben erfolgte 2011 die Beauftragung von 3 Architekturbüros (Motorlab-Architekten aus Mannheim, Roth-Fischer-Architekten aus Schwetzingen, Soder-Architekten aus Wiesloch) zur Fertigung von ersten Entwürfen zur Rathaussanierung.

Die Besonderheiten sowie die positiven und negativen Aspekte der eingereichten Vorentwürfe wurden im Sanierungsausschuss und mit den Bediensteten des Rathauses eingehend diskutiert.

Am 03.12.2012 besuchten die Mitglieder des Sanierungsausschusses das Oftersheimer Rathaus, das 2005/2006 mit dem Architekturbüro Roth erfolgreich umgebaut wurde.

Aufgrund der guten Qualität der Vorschläge des Architekturbüros Roth und der bisherigen guten Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit diesem Büro hat der Gemeinderat am 04.03.2013 die Beauftragung der weiteren Vorplanung und der Entwurfsplanung sowie der Erstellung einer Kostenschätzung beschlossen.

Parallel wurde das Planungsbüro Hüttmann aus Reutlingen mit der Erstellung eines Raumbedarfsprogramms für das Rathaus beauftragt. Das Ergebnis ist in die weitere Planung des Architekturbüros eingeflossen. Herr Lumpf vom genannten Planungsbüro wird zum Sitzungstermin anwesend sein und seine Vorgehensweise zur Ermittlung des Raumprogramms erläutern.

In der Sitzung des Sanierungsausschusses am 30.09.2013 wurde sowohl das Raumbedarfsprogramm als auch die Entwurfsplanung des Architekturbüros vorgestellt.

Architekt Roth erinnerte an Hand des Vorentwurfs an die ursprünglichen Planungsabsichten mit einer Erweiterung durch einen zweigeschossigen Anbau im Hof in Verbindung mit dem Abriss des Nachbargebäudes in der Wilhelmstr. 2 zur Schaffung neuer Stellplätze.

Nach einem tieferen Einstieg in diese Planungsidee - auch unter Berücksichtigung des vorliegenden Raumbedarfsprogramms - hat man erkennen müssen, dass eine Menge vorhandener Probleme nur mit erheblichem Aufwand und Eingriff in die Struktur des alten Anbaus zu lösen wären und durch den Anbau im Hof mit barrierefreiem Zugang neue Probleme (ungenügender Grenzabstand, Hinterhofeingang, unübersichtliche

Orientierungsmöglichkeit, schlechte Belichtung, Brandschutzprobleme usw.) entstehen würden. Zudem wäre eine Aufstockung zur Unterbringung des Raumbedarfs notwendig, was wiederum zu einer Erhöhung des Bauvolumens und einem massiven Eingriff in das Dach des denkmalgeschützten Altgebäudes führen würde. Auch die Anbauten am denkmalgeschützten Gebäudeteil an der Wilhelmstraße wurden als städtebaulicher Missstand erkannt.

Zusammenfassend kam Architekt Roth zu dem Ergebnis, dass aufgrund der falschen Platzierung des alten Anbaus mit dem großen Gartenanteil und Abstand zur Wilhelmstraße eine wirtschaftliche Nutzung dieses Bauteils nicht gegeben ist.

Bei einem Erhalt wären erhebliche Eingriffe und Umbauten unumgänglich, was letztendlich insgesamt doch zu einem unbefriedigenden Ergebnis führen würde.

Dies führte als Folge zu völlig neuen Überlegungen und einem weiteren Vorentwurf, der einen Abriss des alten Anbaus und einen unterkellerten Neubau direkt entlang der Wilhelmstraße beinhaltet.

In der gemeinsamen Sitzung des Sanierungsausschusses und des Ausschusses für Umwelt-, Technik- und Bauangelegenheiten am 29.09.2014 stellte Architekt Roth die überarbeiteten Planungen sowie die Kostenschätzungen für Variante 1 (Abbruch des 60er-Jahre-Anbaus und Neubau, Sanierung des Hauptgebäudes: ca. 4,43 Mio. EUR) und Variante 2 (Sanierung des 60er-Jahre-Anbaus mit Erweiterung UG bis OG und Aufstockung: ca. 4,42 Mio. EUR) vor.

Bei Realisierung der Variante 1 wird die Fläche des „Gartens der Freundschaft“ in Anspruch genommen. Als neuer Standort wird die Freifläche des Helmlingsplatzes vorgeschlagen. Das Ingenieurbüro Stadt und Natur aus Klingenmünster hat einen Vorentwurf zur Verlegung des Gartens vorgelegt, der am 06.05.2015 im Ausschuss für Umwelt-, Technik- und Bauangelegenheiten vorgestellt wurde und allgemeine Zustimmung fand. Bestandteil dieser Planung ist u.a. die Errichtung einer neuen Bushaltestellenüberdachung und Fahrradabstellanlage sowie die Errichtung eines Boule-Platzes. Die barrierefrei erreichbare Grünfläche erhält einen Aufenthaltsbereich mit Pergola und weitere Sitzgelegenheiten. Die Bepflanzung soll mit mediterranen Gehölzen und Pflanzen erfolgen. Auch Dr. Lothar Gaa, der einen wesentlichen finanziellen Beitrag zu dem Garten neben dem Rathaus geleistet hat, ist mit der Planung und dem neuen Standort einverstanden. Die Kosten für den neuen „Platz der Freundschaft“ wurden auf ca. 134.000 EUR geschätzt.

Sanierungsberater Keßler wurde bezüglich der Ermittlung des förderfähigen Kostenaufwandes in alle Planungen und Beauftragungen der verschiedenen Fachbüros mit einbezogen.

Aus Sicht der Verwaltung ist der Zeitpunkt für eine Entscheidung über „Abbruch, Neubau und Hauptgebäudesanierung“ (Variante 1) oder „Bestandsanierung mit rückseitigem Anbau“ (Variante 2) gekommen.

Unbestritten dürfte sein, dass der Teilneubau entlang der Wilhelmstraße gegenüber einem Erweiterungsbau im Hof bei annähernd gleichen Kosten erhebliche Vorteile hat. So könnte u.a. aufgrund der flächensparenden kompakten Bauweise das Wohnhaus in der Wilhelmstr. 2 erhalten bleiben, was bei einer Modernisierung des vorhandenen Anbaus aus verschiedenen Gründen nicht möglich wäre. Die Abbruchkosten könnten damit eingespart werden und durch Verkauf des Gebäudes sogar Einnahmen generiert werden. Die geringeren Flächen bei einem Neubau (insgesamt ca. 150 m²) würden auch zu etwas niedrigeren Betriebskosten führen. Der Neubau hätte außerdem den großen Vorteil, dass das Bürgerbüro direkt von der Wilhelmstraße aus barrierefrei (ebenerdig) erreichbar wäre.

Architekt Roth wird in der Sitzung die bisherige Entwicklung zu den beiden Varianten anhand einer Präsentation nochmals darstellen und auf die jeweiligen Eigenheiten eingehen.

Beschlussvorschlag:

Das Architekturbüro Roth aus Schwetzingen wird auf der Grundlage der Entwurfsplanung vom 29.09.2014 mit der Erstellung der Genehmigungs- und Ausführungsplanung für den Abbruch des 60er-Jahre-Anbaus,



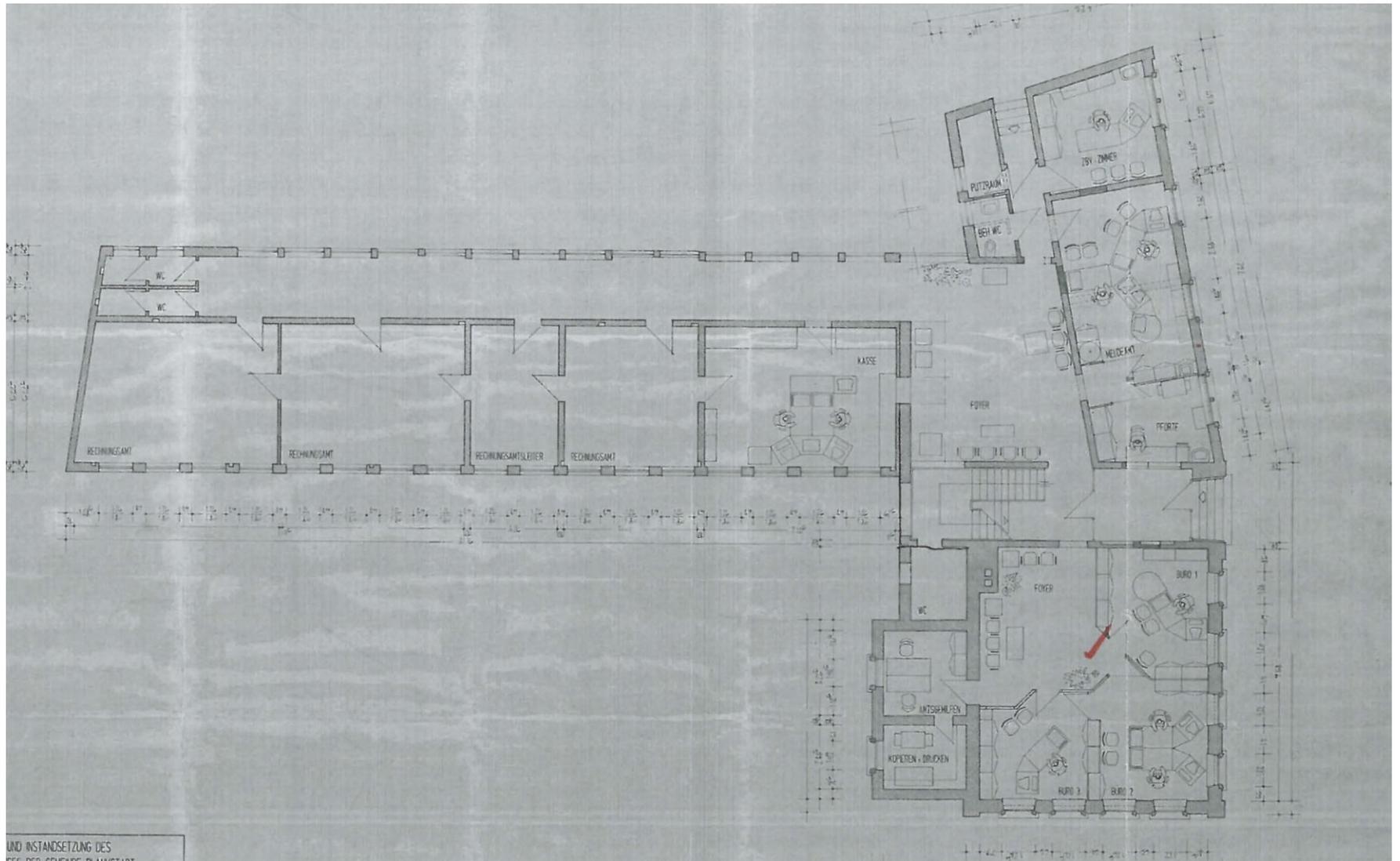
den Neubau entlang der Wilhelmstraße und für die Sanierung des bestehenden Hauptgebäudes in der Schwetzingen Str. 28 beauftragt.

Der bisher über die Leistungsphasen 2 (Vorplanung) und 3 (Entwurfsplanung) bestehende Architektenvertrag wird um die Leistungsphasen 4 (Genehmigungsplanung) bis 8 (Objektüberwachung) erweitert.

29.09.2014

Rathaus Plankstadt Umbau und Erweiterung





UND INSTANDSETZUNG DES
RECHNUNGSAMTES

Grundriss Bestand

Rathaus Plankstadt

ROTH.FISCHER.ARCHITEKTEN.GMBH



Foyer EG



Flur



Flur



Treppe



Vorderansicht_ Kreuzung Wilhelmstraße - Schwetzingen Straße



Seitenansicht



Anbauten

Rathaus Plankstadt

ROTH.FISCHER.ARCHITEKTEN.GMBH



Dach_ Fenster Anbau

Rathaus Plankstadt

ROTH.FISCHER.ARCHITEKTEN.GMBH



Hof



Zugang Hof



Wilhelmstraße 2

Rathaus Plankstadt

ROTH.FISCHER.ARCHITEKTEN.GMBH



- ✓ TECHNIKRAUM EH / FB I
1.208
- ✓ VERW. REGISTRIERUNG
2.201

**RATHAUS
PLANKSTADT**

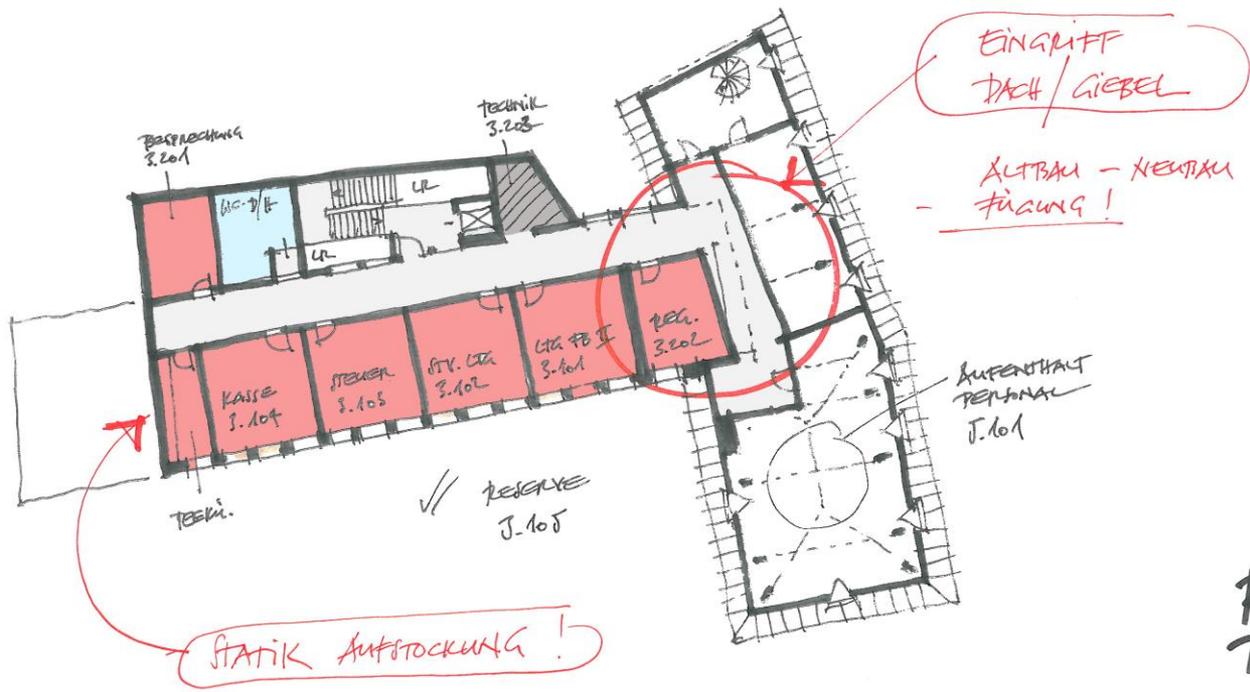
TEL 06202 2767 0 | FAX 06202 2767 22
FRIEDRICHSTR. 35
68723 SCHWETZINGEN
WWW.ROTH-FISCHER-ARCHITEKTEN.DE

ROTH.FISCHER.
ARCHITEKTEN.GMBH

09 / 1:200

05.07.2015 *Fischer*

Grundriss 1 OG_ Umbau und Erweiterung

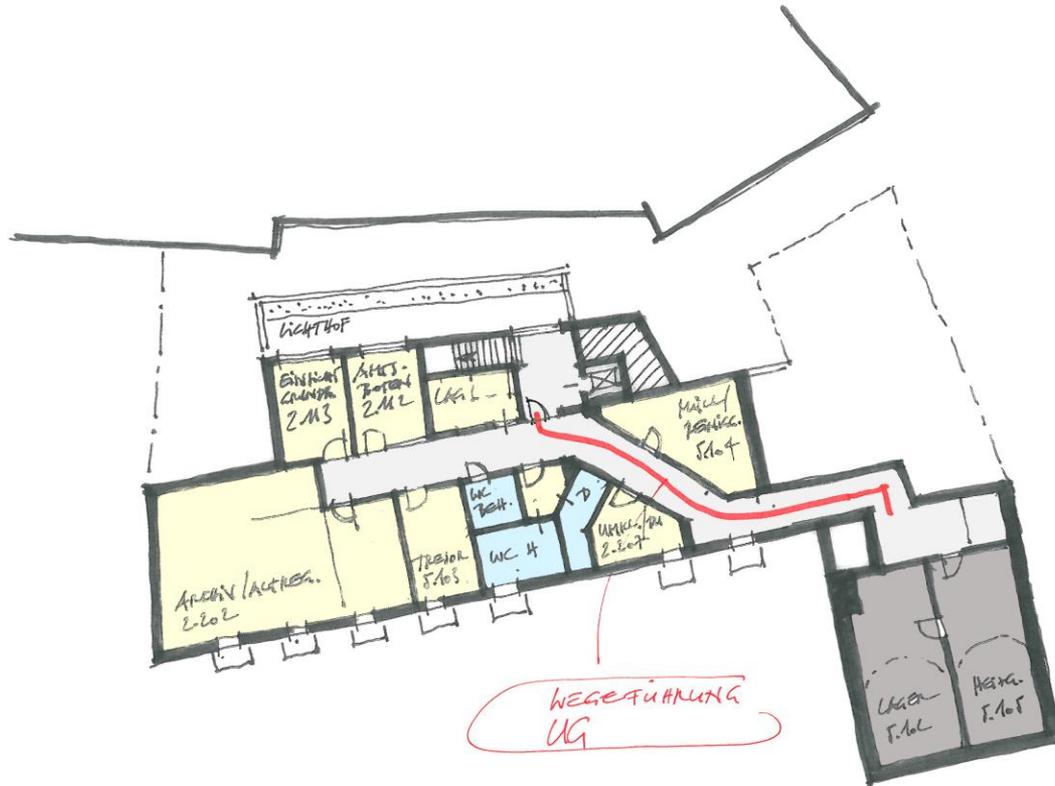


Grundriss 2 OG_ Umbau und Erweiterung

**RATHAUS
PLANKSTADT**

TEL 06202. 2767. 0 | FAX 06202. 2767. 22
 FRIEDRICHSTR. 36
 68723 SCHWETZINGEN
 WWW.ROTH-FISCHER-ARCHITEKTEN.DE
ROTH.FISCHER.
 ARCHITEKTEN.GMBH

HA/1:200
 05.07.2013 *Fischer*



**RATHAUS
PLANKSTADT**

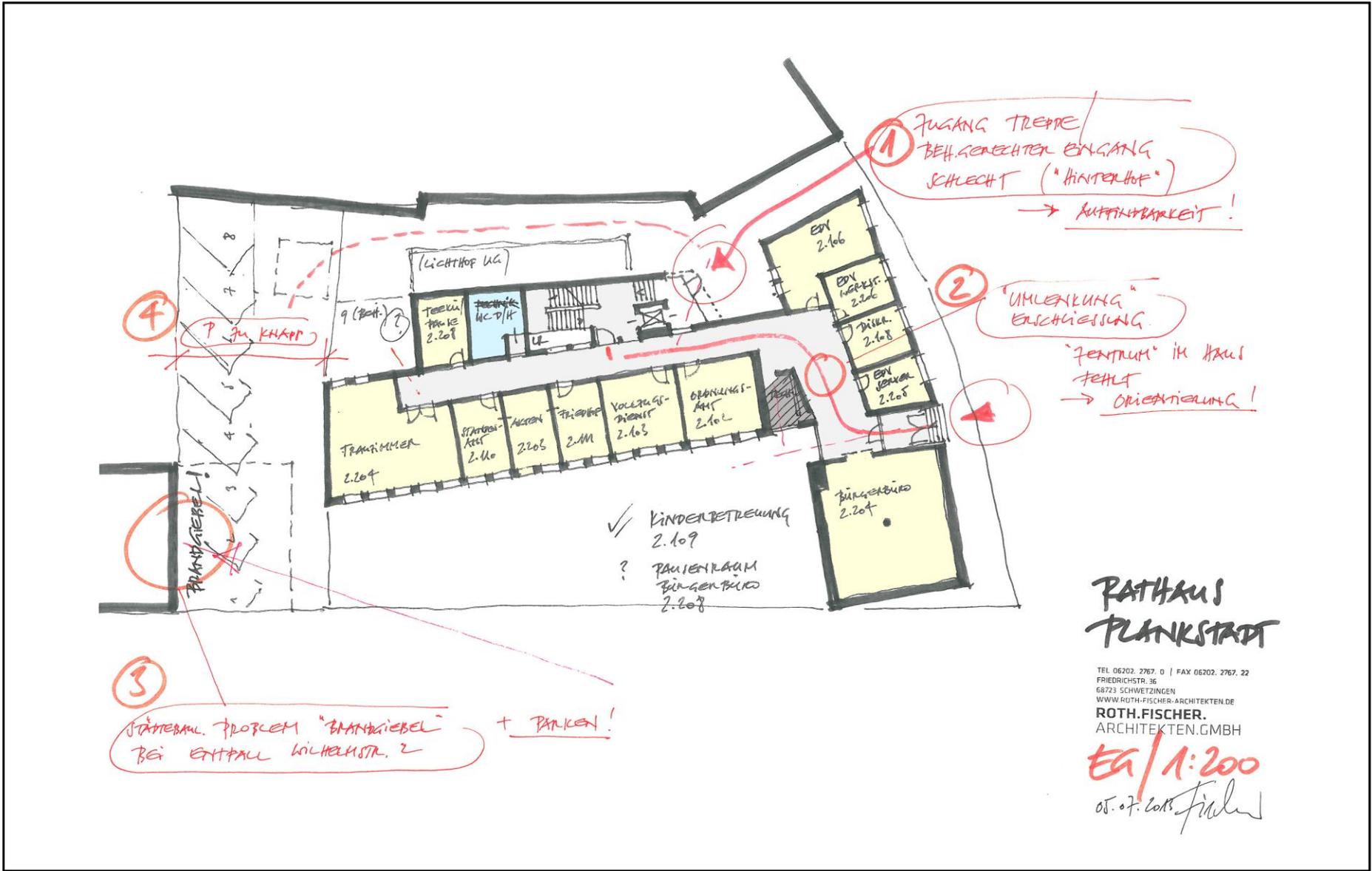
TEL 06202. 2767. 0 | FAX 06202. 2767. 22
FRIEDRICHSTR. 36
68723 SCHWETZINGEN
WWW.ROTH-FISCHER-ARCHITEKTEN.DE

ROTH.FISCHER.
ARCHITEKTEN.GMBH

UG / 1:200

05.07.2015 *Fischer*

Grundriss UG_ Umbau und Erweiterung

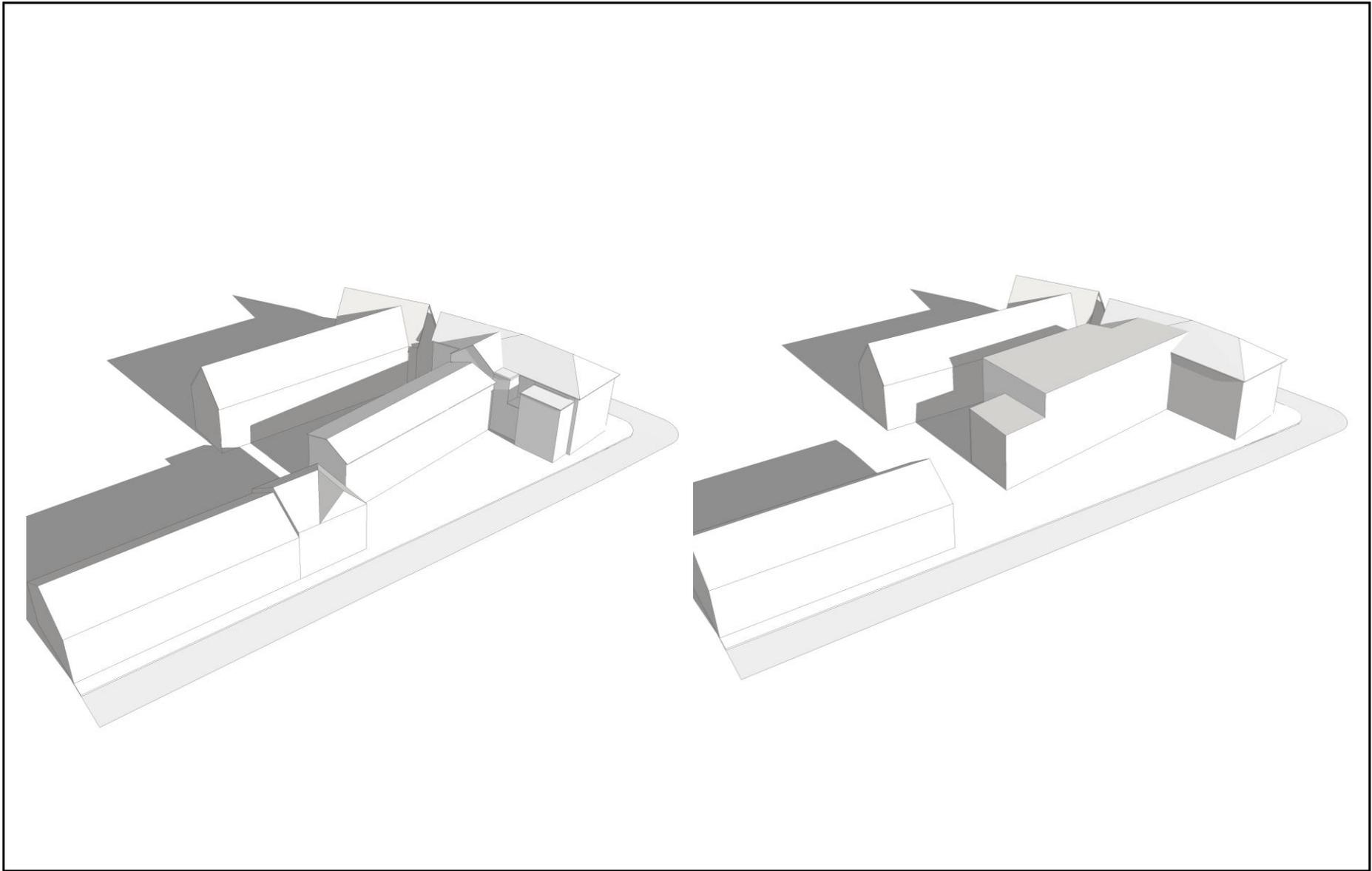


Grundriss EG_ Umbau und Erweiterung

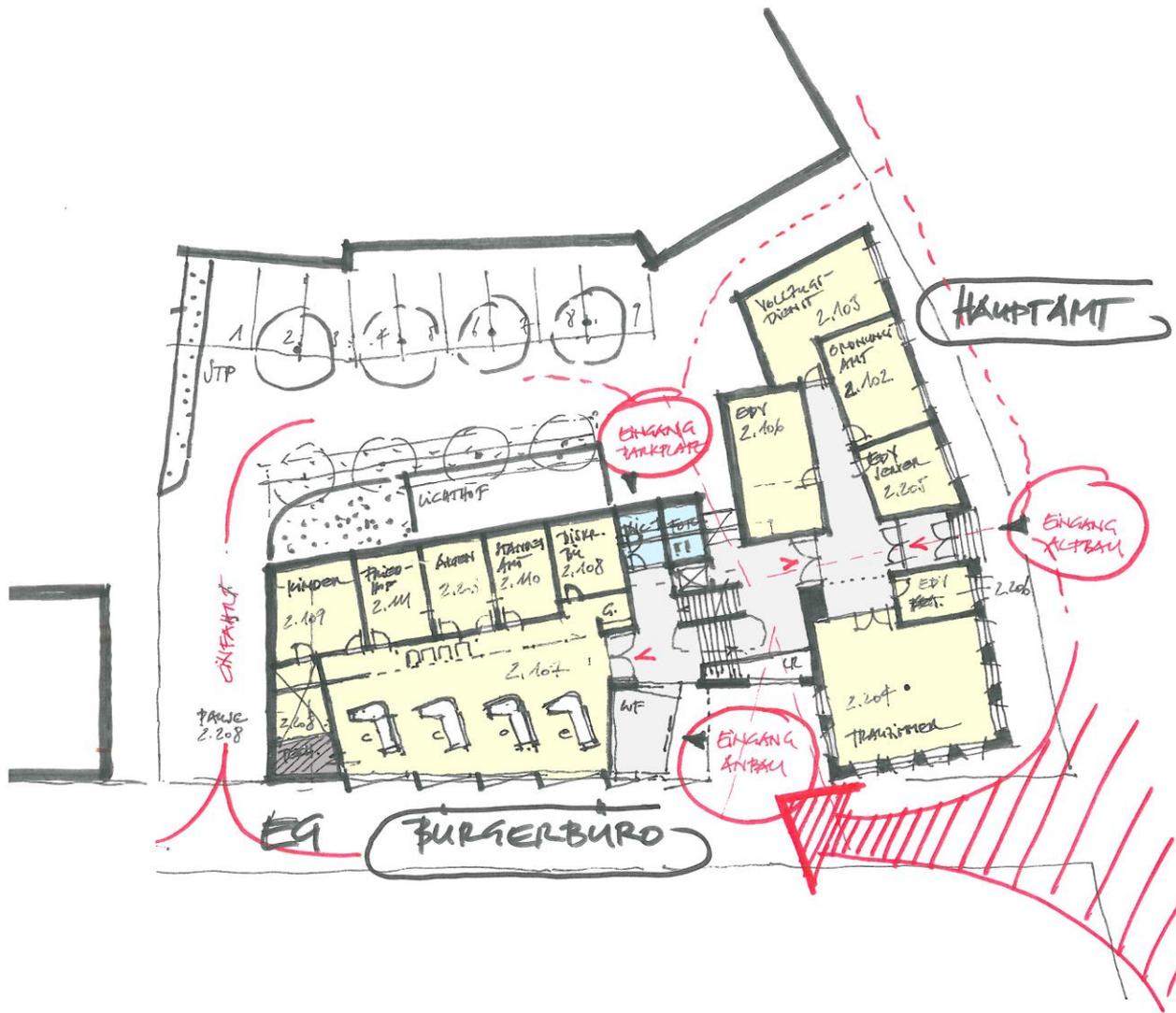
**RATHAUS
PLANKSTADT**

TEL 06202. 2767. 0 | FAX 06202. 2767. 22
 FRIEDRICHSTR. 36
 68723 SCHWETZINGEN
 WWW.ROTH-FISCHER-ARCHITEKTEN.DE
ROTH.FISCHER.
 ARCHITEKTEN.GMBH

EG / 1:200
 05.07.2005 *Fischer*



Bestand | Umbau und Erweiterung



- STÄTTERBAU:
KANTINE z.B. KITCHENSTON.
- WOHNTUMS
KITCHENSTON. 2. BÜROST
- NEUER EBENENDIGER
ZUSATZ
MIT PRÄSENT BÜRGERBURO
- NEUES TREPPENHAUS
ALS "KRAFTSTÜCK"
(INKL. BRANDSCHUTZ)
- HOF MIT STELLPÄRKEN
(+ "HINTEREINGANG")
- SPIT-LEVEL:
KOMPAKTE ANORDNUNG
DER AMTSBEREICHE
- BESSERE GRÖSSE/
FAHRRADPROPORTION DER
BÜROPLÄTZE

RATHAUS PLANKSTADT

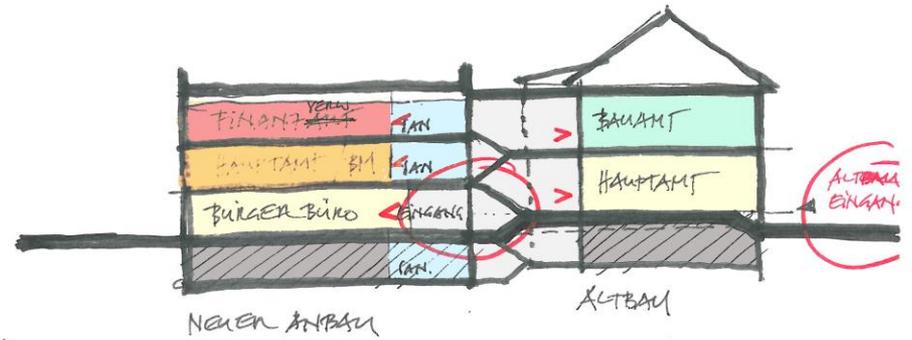
TEL 06202. 2767. 0 | FAX 06202. 2767. 22
FRIEDRICHSTR. 36
68723 SCHWETZINGEN

WWW.ROTH-FISCHER-ARCHITEKTEN.DE

ROTH.FISCHER.
ARCHITEKTEN.GMBH

EG/1:200
02.07.2013 *fischer*

Grundriss EG_ Umbau und neuer Anbau



Schnitt



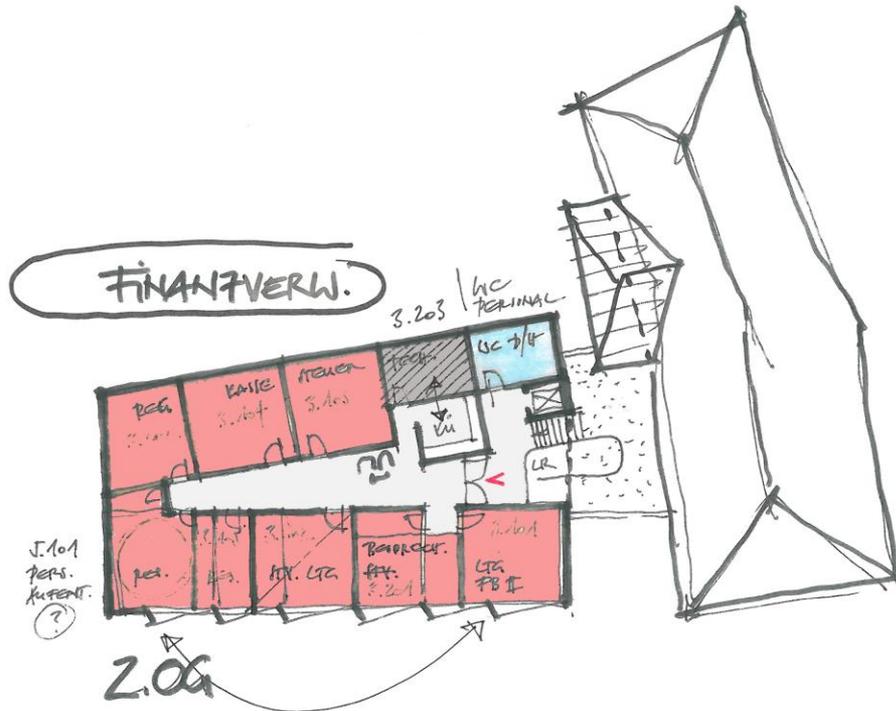
RATHAUS
PLANKSTADT

TEL 06202. 2767. 0 | FAX 06202. 2767. 22
FRIEDRICHSTR. 36
68723 SCHWETZINGEN
WWW.ROTH-FISCHER-ARCHITEKTEN.DE

ROTH.FISCHER.
ARCHITEKTEN.GMBH

1.OG / 1:200
02.07.2015 filu

Grundriss 1 OG_ Umbau und neuer Anbau



RATHAUS
PLANKSTADT

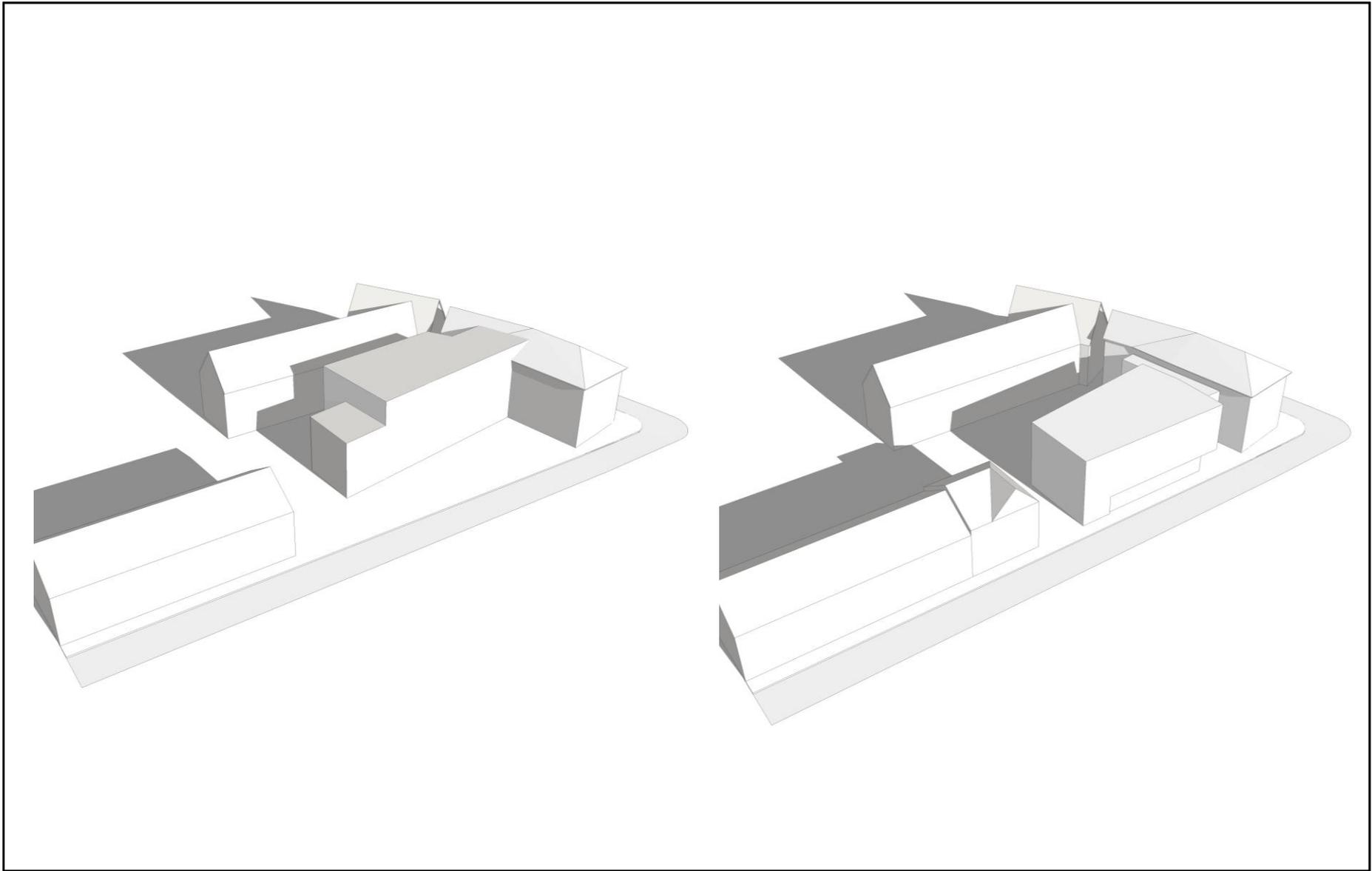
TEL 06202. 2767. 0 | FAX 06202. 2767. 22
FRIEDRICHSTR. 36
68723 SCHWETZINGEN
WWW.ROTH-FISCHER-ARCHITEKTEN.DE

ROTH.FISCHER.
ARCHITEKTEN.GMBH

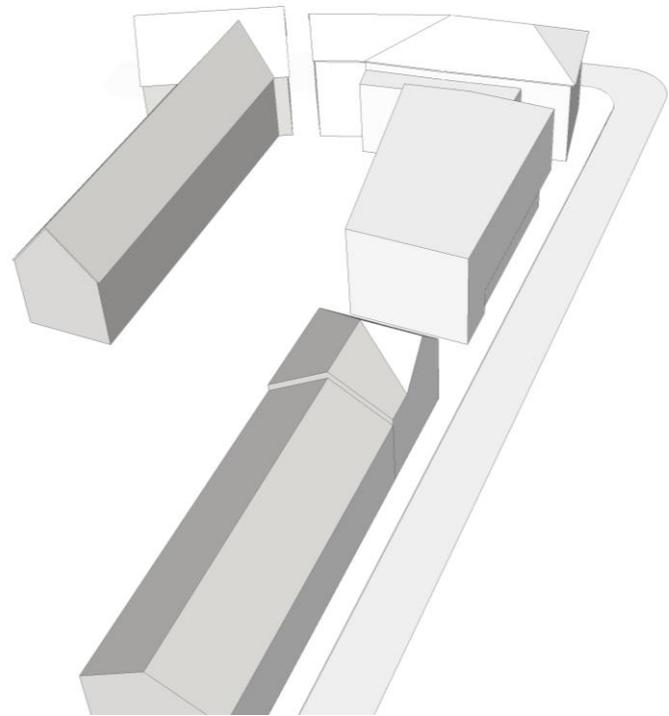
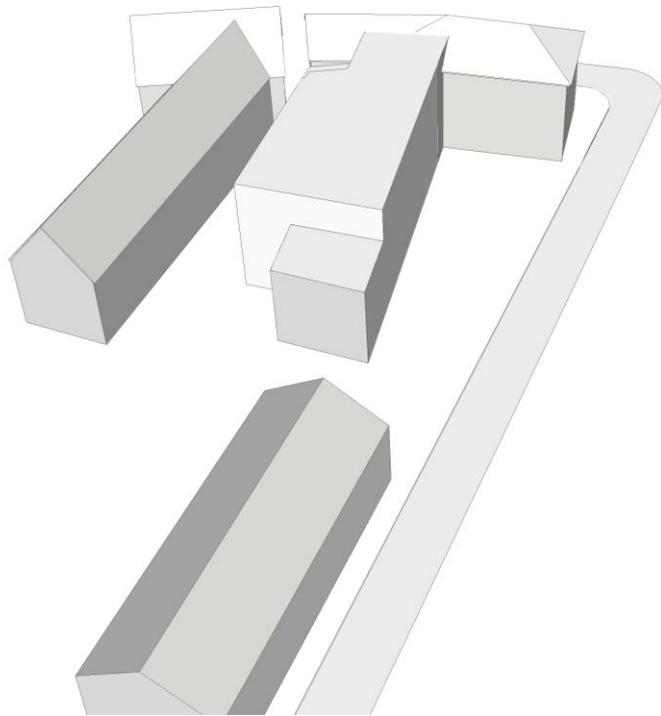
2.OG / 1:200

02.07.2013 Fischer

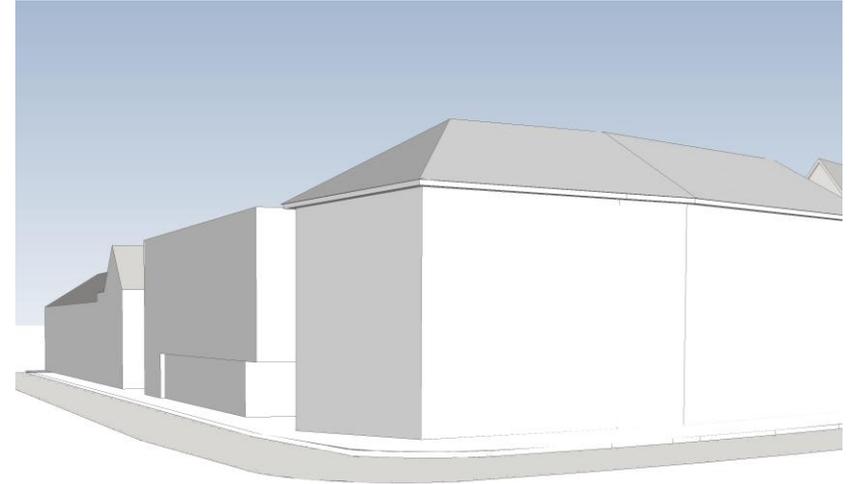
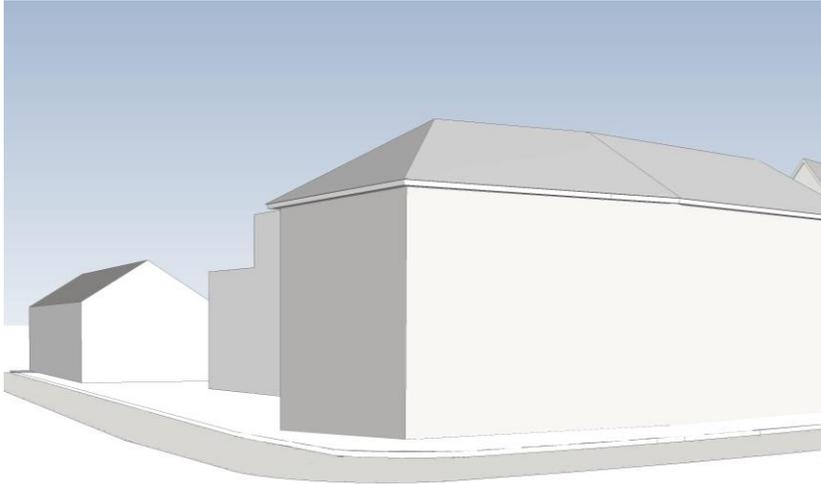
Grundriss 2 OG_ Umbau und neuer Anbau



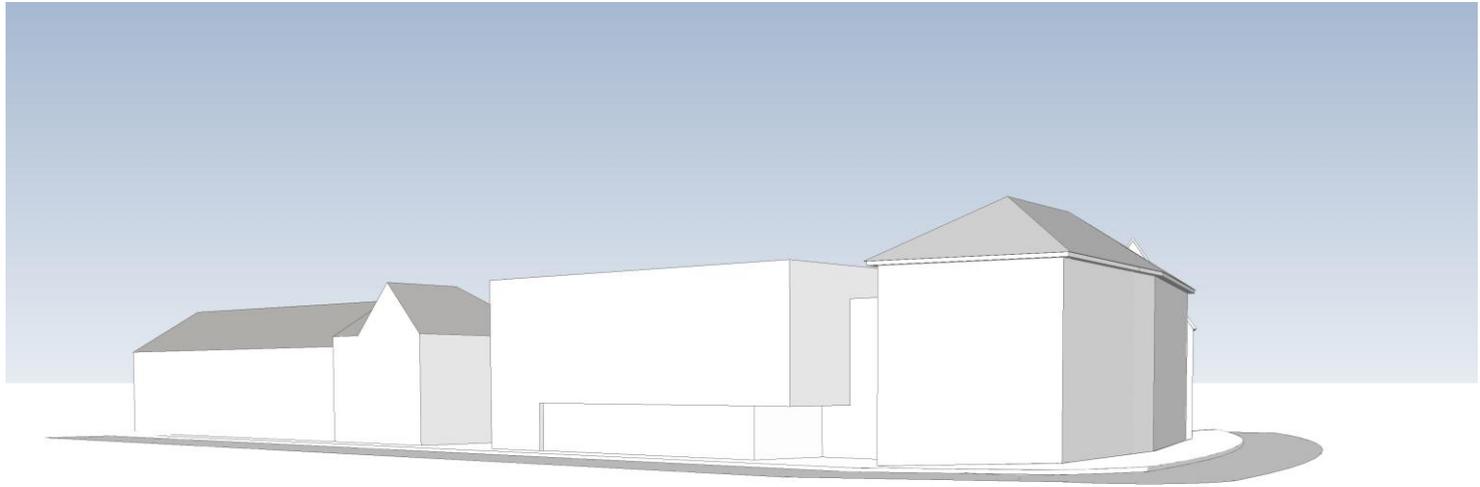
Umbau und Erweiterung | Umbau und neuer Anbau



Umbau und Erweiterung | Umbau und neuer Anbau



Umbau und Erweiterung | Umbau und neuer Anbau



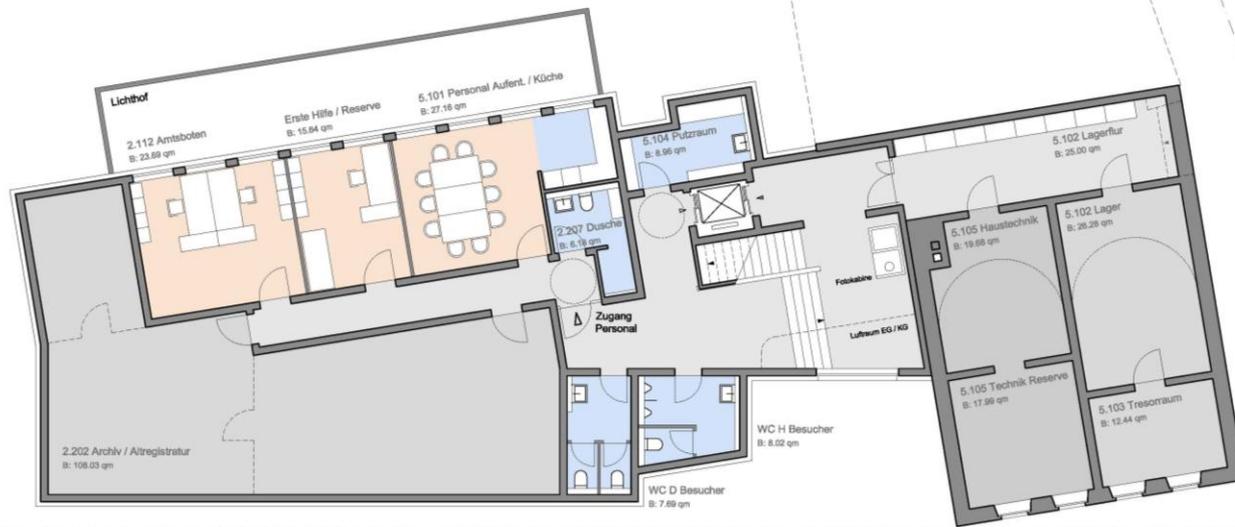
Umbau und neuer Anbau_ Neuer Eingang



Grundriss OG_ Umbau und neuer Anbau



Grundriss DG_ Umbau und neuer Anbau



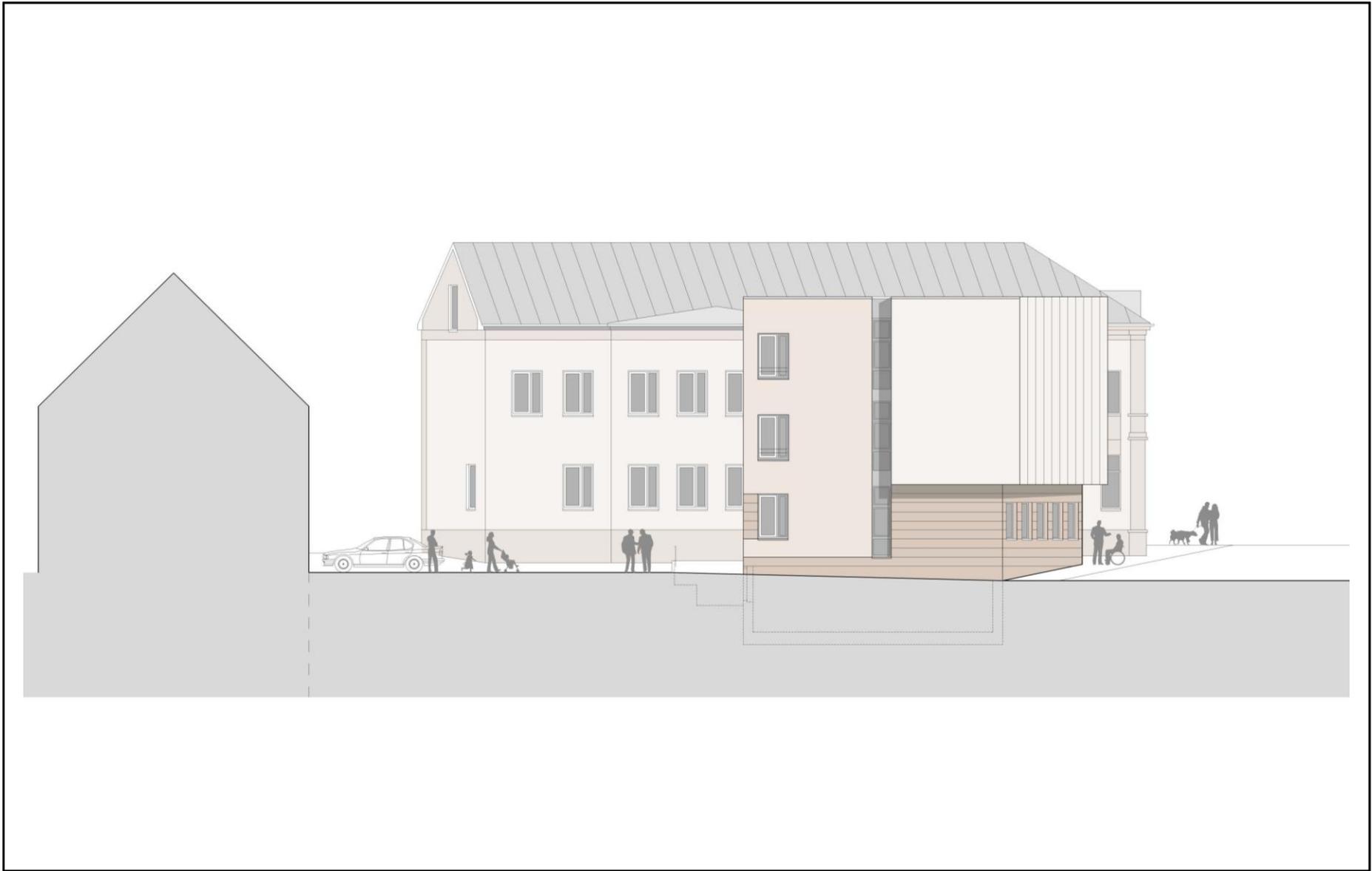
Grundriss UG_ Umbau und neuer Anbau



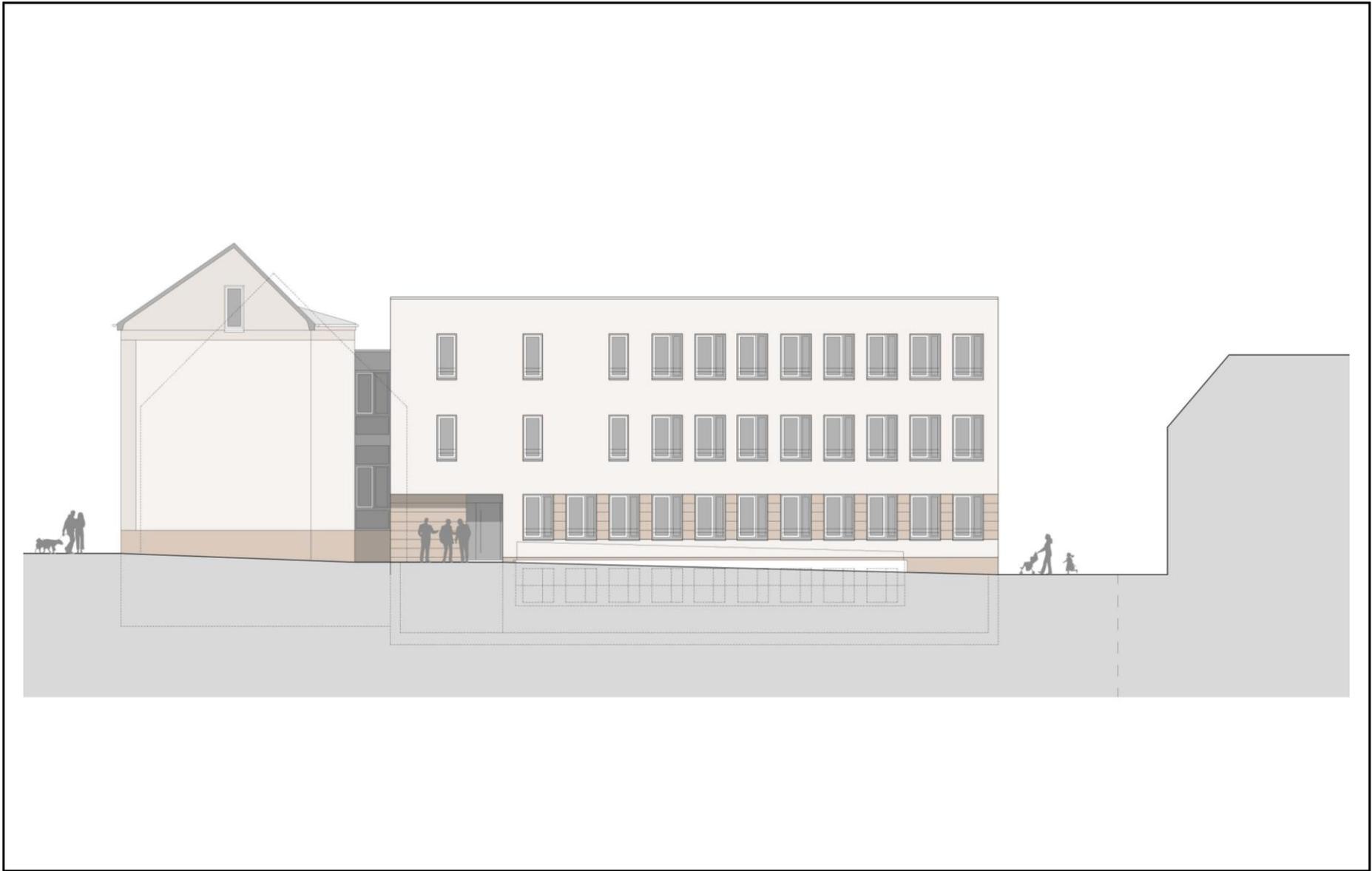
Schnitt_ Umbau und neuer Anbau



Ansicht West_Umbau und neuer Anbau



Ansicht Nord_Umbau und neuer Anbau



Ansicht Ost_Umbau und neuer Anbau

Sachbearbeiter/in: Ursula Leitz, Tel. 06202/2006-63, E-Mail: ursula.leitz@plankstadt.de

**Bauvoranfrage zur Bebauung der Grundstücke Flst.Nrn. 83, 83/6, 83/7, 84,
Schwetzinger Str. 19 + 21**

Sachverhalt:

Die Eigentümer der Grundstücke informierten die Verwaltung anlässlich eines Gesprächs am 07.01.2015 beim Bürgermeister, bei dem auch Sanierungsberater Keßler zugegen war, über erste Überlegungen zu einer Wohnbebauung.

In der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 11.02.2015 wurde gemeinsam mit dem städtebaulichen Berater im Sanierungsgebiet, Architekt Gerhardt vom gleichnamigen Stadtplanungsbüro und Herrn Keßler über städtebauliche Randbedingungen als Vorgaben für anstehende Planungen im dortigen Bereich diskutiert. Ziel war es, einen Leitfaden festzulegen, der die städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde zur Nutzung und Bebauung der Grundstücke beschreibt. Eine entsprechende Ausarbeitung wurde dem Gemeinderat in der Sitzung am 09.03.2015 vorgestellt. Nach Änderung u.a. hinsichtlich des Baus einer Tiefgarage (abhängig von der Anzahl der Wohnungen) stimmte der Gemeinderat den städtebaulichen Randbedingungen als Beurteilungskriterium für eine künftige Nutzung und Bebauung der Grundstücke zu und beauftragte die Verwaltung, diese zur Grundlage künftiger Gespräche mit den Grundstückseigentümern zu machen (siehe Anlage 1). Die in einem 6-Punkte-Programm zusammengefassten städtebaulichen Randbedingungen wurden den Eigentümern am 09.04.2015 zusammen mit der sanierungsrechtlichen Ordnungsmaßnahmenvereinbarung zum Abbruch des Gebäudebestandes übersandt.

Am 22.05.2015 ist dann eine Bauvoranfrage zur Bebauung der Grundstücke eingegangen. Die Ordnungsmaßnahmenvereinbarung wurde von den Eigentümern bisher noch nicht unterzeichnet. Eine erste Prüfung der Pläne zur Bauvoranfrage ergab, dass wesentliche Punkte des 6-Punkte-Programms nicht eingehalten werden. Auch der nach Aufforderung durch das Baurechtsamt am 16.06.2015 eingegangene konkrete Fragenkatalog ergab nichts anderes.

Daraufhin erfolgte der Vorschlag an die Grundstückseigentümer, vor Behandlung im Gemeinderat ein weiteres Gespräch mit der Verwaltung, dem Sanierungsberater und dem städtebaulichen Berater zu führen. Dies wurde von den Grundstückseigentümern am 30.06.2015 wahrgenommen.

Das Protokoll der Gesprächsrunde wird dieser Vorlage mit einer weiteren Skizze des Stadtplaners Gerhardt als Anlage 2 beigefügt.

Der Empfehlung der Verwaltung, die Bauvoranfrage vom 22.05.2015 bzw. 16.06.2015 zurückzuziehen, wurde von den Eigentümern nicht gefolgt, so dass diese nach zwischenzeitlich abgeschlossener Angreneranhörung in heutiger Sitzung behandelt werden muss.

Die Ergebnisse der Angreneranhörung, deren Beurteilung dem Baurechtsamt obliegt, werden zusammen mit den Bauvorlagen zu den Fraktionssitzungen aufgelegt.

Die Grundstücke liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ohne Bebauungsplan und im Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird von der Gemeinde dort im Hinblick auf das Einfügungsgebot des § 34 BauGB und die Vereinbarkeit mit den Zielen und Zwecken der Sanierung gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 145 BauGB beurteilt.

Die im Zusammenhang mit der Bauvoranfrage gestellten konkreten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Allgemeine Fragen zur Grundstücksbebauung:

1. *Kann im Vordergebäude im EG Gewerbenutzung, in den übrigen Geschossen aller Gebäude Wohnnutzung geplant werden?*
Ja, weil eines der Sanierungsziele die Verbesserung der Nahversorgung und der Wohnverhältnisse ist.
2. *Kann die GRZ 0,4 für die Gebäude betragen?*
3. *Kann die GRZ 0,55 inkl. Terrassen / Zufahrten / Stellplätze betragen?*
4. *Kann die GFZ wie die umgebende Bebauung 1,2 betragen?*
Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden nur in einem Bebauungsplan festgesetzt. Im nicht überplanten Innenbereich wird ein Vorhaben u.a. danach beurteilt, ob es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt.
5. *Kann die Bebauungstiefe ca. 86 m betragen (Länge des Baugrundstücks ca. 105 m)?*
Nein, weil der von der Gemeinde gewünschte Umfang der rückwärtigen Grundstücksbebauung weit überschritten wird. Durch das südlichste Gebäude wird eine Wohnbebauung in 3. Reihe geplant, die sich in die dort typische Eigenart nicht einfügt.
6. *Darf der Innenhof zwischen den Vordergebäuden und den Rückgebäuden für Behinderten- und Kurzparker- und Rettungsfahrzeuge genutzt werden?*
Ja – städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen, sofern sich dies auf den Innenhof zwischen 1. und 2. Reihe bezieht. Die bauordnungsrechtliche Beurteilung obliegt dem Baurechtsamt.
7. *Darf eine Tiefgarage unter den Vordergebäuden und dem Innenhof zwischen den Vordergebäuden 1 + 2 und Rückgebäuden 3 + 4 errichtet werden?*
Ja – allerdings muss diese auch ausschließlich über das eigene Grundstück anfahrbar und benutzbar sein. Die bauordnungsrechtliche Beurteilung obliegt dem Baurechtsamt.

Fragen zu den Vordergebäuden:

1. *Sollten die beiden Gebäude an der Schwetzingener Straße zweigeschossig + Dachgeschoss mit Traufhöhe von 7,70 m und Firsthöhe ca. 13,00 m, giebelständig, errichtet werden?*
Nach dem von der Gemeinde aufgestellten 6-Punkt-Programm sind im vorderen Bereich als Gebäudehöhen 2,5 bis 3 Geschosse zulässig. In der Schwetzingener Straße sind auch giebelständige Gebäude vorhanden.
2. *Dürfen die Gebäude wie in der umgebenden Bebauung im Abstand von 5 m untereinander sowie das Gebäude auf der westlichen Grenze – Haus-Hof-Bauweise- auf der Grenze stehen?*
Die Beurteilung der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden bzw. zu den Nachbargrundstücken obliegt dem Baurechtsamt.
Städtebaulich nicht vertretbar ist die geplante 7,70 m hohe Brandwand auf der Grenze zum Grundstück Schwetzingener Str. 23. Aus brandschutzrechtlichen Gründen sind in Brandwänden keine Öffnungen zulässig, so dass im vorliegenden Fall eine ungegliederte Wandfläche entstehen würde. Auch wenn die dortigen Eigentümer diese Wand befürworten, sollte zu der betreffenden Grenze, wie auch durch das vorhandene Wohnhaus, ein Grenzabstand eingehalten werden.
3. *Darf das Gebäude im Abstand von mindestens 3,50 m von der Ostgrenze stehen?*
Ja, wenn anhand eines Abstandsflächenplanes nachgewiesen wird, dass dieser Abstand der Landesbauordnung entspricht.
4. *Darf die Zufahrt zum Innenhof zwischen den Gebäuden verlaufen?*
Ja – städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen.

Fragen zu den Hintergebäuden:

1. *Dürfen die Gebäude 3 + 4 mit den vorgeschriebenen Abstandsflächen lt. LBO im Abstand von ca. 15 m zu den Vordergebäuden 1 + 2 errichtet werden?*
Gebäude 3 in 2. Reihe korrespondiert noch mit den rückwärtigen Gebäudeflügeln der Seniorenwohnanlage. Die Abstandsflächen prüft das Baurechtsamt.
Gebäude 4 hingegen ragt weit in die Grünzone der Luisenstraße hinein und wird daher aus städtebaulichen Gründen abgelehnt.
2. *Dürfen die Gebäude zweigeschossig mit versetzten Dachgeschossen (2/3 der darunterliegenden Fläche) mit Pultdach errichtet werden?*
3. *Darf die Traufhöhe hier 7,50 m und die Firsthöhe ca. 11,00 m betragen?*
Nach dem von der Gemeinde aufgestellten 6-Punkt-Programm sind im mittleren Grundstücksbereich Gebäude bis 2,5 Geschosse zulässig.

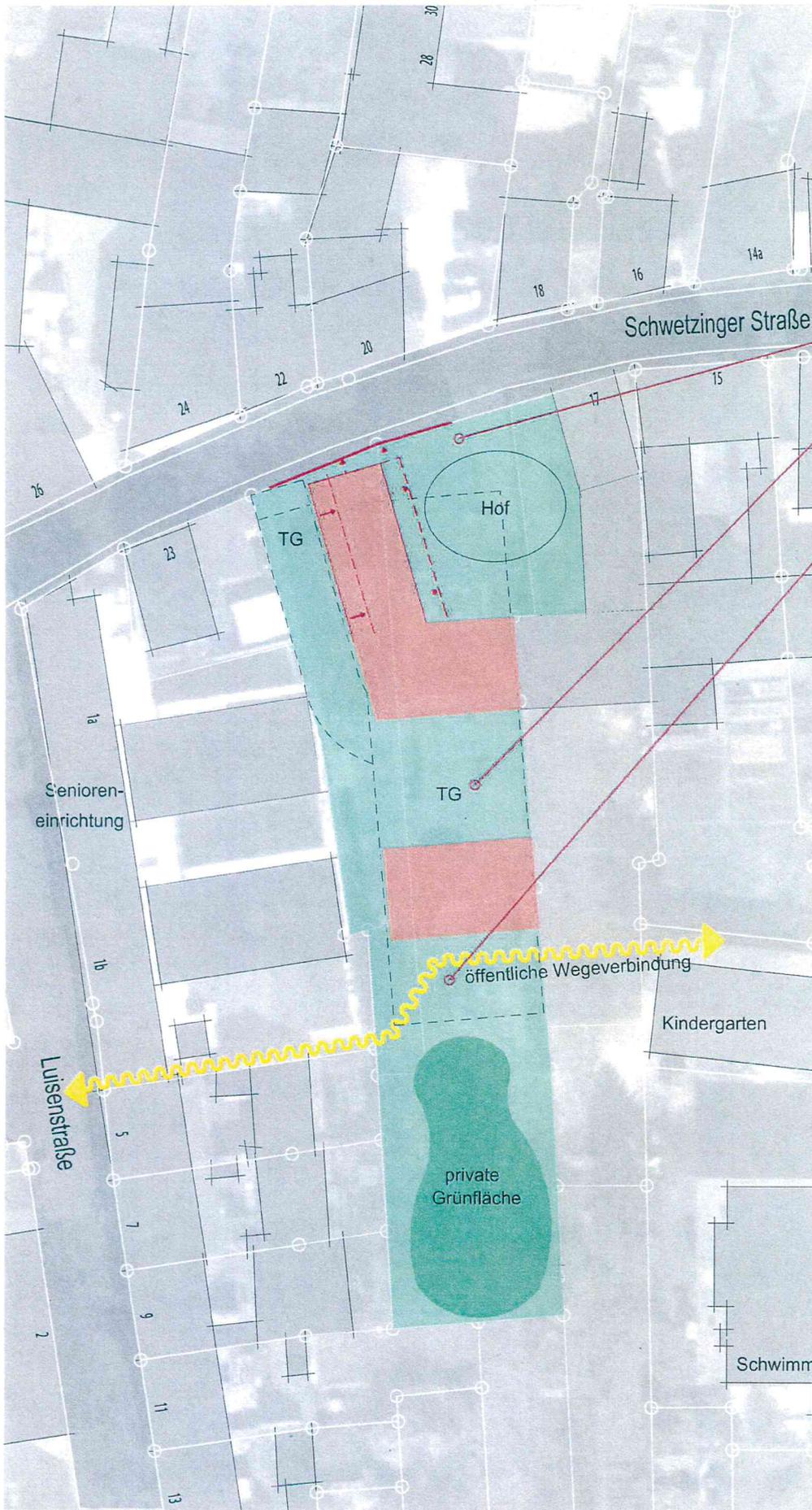
Weil das gemeindliche Einvernehmen nicht nur in Teilen erteilt bzw. versagt werden kann, schlägt die Verwaltung vor, die Bauvoranfrage aus den genannten Gründen insgesamt in bauplanungsrechtlicher und sanierungsrechtlicher Hinsicht abzulehnen.

Stadtplaner Gerhardt wird zu der Gemeinderatssitzung anwesend sein und die städtebaulichen Zusammenhänge erläutern.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu der Bauvoranfrage zur Bebauung der Grundstücke Flst.-Nrn. 83, 83/6, 83/7, 84, Schwetzinger Str. 19 + 21 wird gemäß §§ 34, 36 und 145 BauGB versagt.

6 Punkte Programm



1. Für die Neubebauung ist ein Konzept gemischter Nutzung zu entwickeln, wobei zur Umsetzung der beschlossenen Sanierungsziele im Erdgeschoss bevorzugt Flächen zur Nahversorgung bzw. Einzelhandelsflächen vorzusehen sind.
2. In den Obergeschossen und im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Büro- und insbesondere Wohnnutzung zulässig.
3. Die Bebauung soll bis an die Schwetzingener Straße reichen, wobei z.B. eine Hofbildung gemäß Skizze zulässig bzw. erwünscht ist.
4. Stellplätze sind abhängig von der Ausnutzung auch in Tiefgaragen nachzuweisen. Nicht überbaute Tiefgaragenflächen sind zu begrünen.
5. Eine Überbauung des rückwärtigen Grundstücksbereichs sollte nur in dem in der Skizze dargestellten Umfang erfolgen. Die südlich an die Bebauung angrenzenden Flächen sind als private Grünflächen anzulegen. An der Grenze zwischen dem rückwärtigen Baugrundstück und den südlich angrenzenden privaten Grünflächen ist eine öffentliche Wegeverbindung erwünscht.
6. Als Gebäudehöhen sind im vorderen Bereich 2,5 bis 3 Geschosse zulässig (in Abhängigkeit von der Entwurfsqualität und unter Berücksichtigung der Landesbauordnung). Als Gebäudehöhen sind im rückwärtigen Bereich bis 2,5 Geschosse zulässig.

Bebauung an der Schwetzingener Straße
Geschossigkeit

II+D bis III

Nutzungsschema

Mischnutzung

| | |
|-------|------------------------------|
| 2. OG | Büro/Wohnen |
| 1. OG | Büro/Wohnen |
| EG | Einzelhandel (Nahversorgung) |

Bebauung im rückwärtigen Bereich
Geschossigkeit

bis II+D

Nutzungsschema

Mischnutzung

| | |
|-------|--------|
| 1. OG | Wohnen |
| EG | Wohnen |

Planzeichenlegende

| | | |
|------------------------|--|----------------------------------|
| Grundstücksgrenze | mögliche Bebauung | mögliche Ausdehnung der Bebauung |
| Bestandsgebäude | Tiefgarage | Hoffläche |
| Hausnummer | private Grünfläche | |
| Abgrenzung Adler-Areal | öffentliche Wegeverbindung (mit Platz) | |

Gemeinde Plankstadt
Adler-Areal



M 1:500 in A3 24.02.2015

geändert 9.3.2015

Ergebnisprotokoll der Gesprächsrunde am 30.06.2015 zur Neubebauung der Grundstücke Flst.Nrn. 83, 83/6, 83/7, 84, Schwetzinger Str. 19 + 21**Teilnehmer:**

Bürgermeister Schmitt
Sanierungsberater Keßler
Stadtplaner Gerhardt
Bauherrengemeinschaft Eheleute Czernik
Architektin Johann-Schneider
Fachbereichsleiter Boxheimer
Sachbearbeiterin Leitz

Zu dem vom Gemeinderat am 09.03.2015 beschlossenen 6-Punkte –Programm (kursiv aufgeführt) wurde Folgendes (Fettdruck) besprochen:

1.

Für die Neubebauung ist ein Konzept gemischter Nutzung zu entwickeln, wobei zur Umsetzung der beschlossenen Sanierungsziele im Erdgeschoss bevorzugt Flächen zur Nahversorgung bzw. Einzelhandelsflächen vorzusehen sind.

2.

In den Obergeschossen und im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Büro- und insbesondere Wohnnutzung zulässig.

Geplant werden mehrere Wohnungen und im Erdgeschoss der straßennahen Bebauung Laden- oder Praxisräume.

3.

Die Bebauung soll bis an die Schwetzinger Straße reichen, wobei z.B. eine Hofbildung gemäß Skizze zulässig bzw. erwünscht ist.

Nach kurzer Erläuterung der städtebaulichen Zusammenhänge durch Stadtplaner Gerhardt werden die Bauherren zusammen mit ihrer Planerin Überlegungen zu der beigefügten skizzenhaften Darstellung der städtebaulichen gewünschten Grundstücksausnutzung (Grenzbebauung, Hofbildung, Bautiefe) anstellen.

4.

Stellplätze sind abhängig von der Ausnutzung auch in Tiefgaragen nachzuweisen. Nicht überbaute Tiefgaragenflächen sind zu begrünen.

Eine Tiefgarage wird in Abhängigkeit vom Stellplatzbedarf geplant.

Städtebaulich spricht nichts gegen die auf der Ostseite geplante Zufahrt. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit prüft das Baurechtsamt.

5.

Eine Überbauung des rückwärtigen Grundstücksbereichs sollte nur in dem in der Skizze dargestellten Umfang erfolgen. Die südlich an die Bebauung angrenzenden Flächen sind als private Grünflächen anzulegen. An der Grenze zwischen dem rückwärtigen Baugrundstück und den südlich angrenzenden privaten Grünflächen ist eine öffentliche Wegeverbindung erwünscht.

Einer wesentlich tieferen Bebauung - als auf dem Grundstück Luisenstr. 1-3 durch den südlichen Wohnriegel der Seniorenwohnanlage vorgegeben - wird die Gemeinde nicht zustimmen. In der beigefügten Skizze ist die maximale Bautiefe

dargestellt. Beispielsweise könnten 3 Stadthäuser (eventuell Wohnungseigentum) entstehen.

Die von der Gemeinde gewünschte öffentliche Wegeverbindung wird zunächst zurückgestellt.

6.

Als Gebäudehöhen sind im vorderen Bereich 2,5 bis 3 Geschosse zulässig (in Abhängigkeit von der Entwurfsqualität und unter Berücksichtigung der Landesbauordnung). Als Gebäudehöhen sind im rückwärtigen Bereich bis 2,5 Geschosse zulässig.

An der Anzahl der Vollgeschosse hält die Gemeinde fest. Weitere geplante Geschosse dürfen kein Vollgeschoss sein.

Weitere Vorgehensweise:

Den Bauherren wurde die Rücknahme der Bauvoranfrage vom 22.05.2015 empfohlen, weil zu dieser in der Gemeinderatssitzung am 20.07.2015 das bauplanungsrechtliche und das sanierungsrechtliche Einvernehmen versagt werden müsste.

Die Bauherren reichen eine neue Planung (wünschenswert: mit Visualisierung) ein.

Diese Planung wird zunächst dem Sanierungsausschuss vorgestellt.

An der Sitzung werden die Eheleute Czernik, Frau Johann-Schneider, Herr Keßler und Herr Gerhardt teilnehmen.

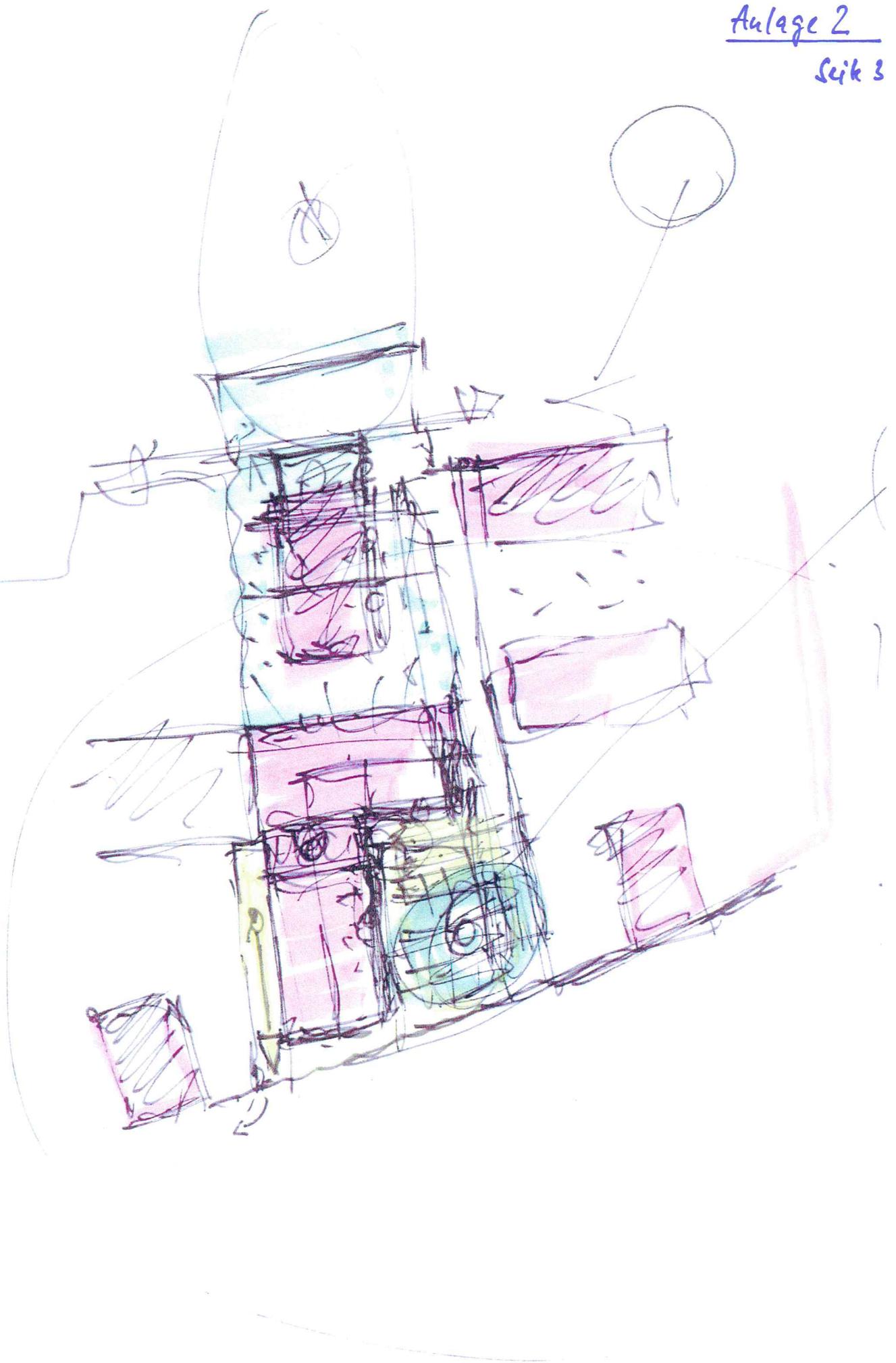
Bei einer positiven Entscheidung hinsichtlich der Übereinstimmung der Planung mit den Sanierungszielen der Gemeinde kann sofort ein entsprechender Bauantrag eingereicht werden.

Zu diesem erfolgt dann wieder eine Angrenzeranhörung.

Das Baurechtsamt prüft und beurteilt die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit, die Entscheidung der Gemeinde und eventuelle Stellungnahmen der Angrenzer.

Die in der Ordnungsmaßnahmenvereinbarung zugesagte anteilige Übernahme der Abbruchkosten ist nicht zwingend an die punktgenaue Erfüllung des 6-Punkte-Programms vom 24.02. / 09.03.2015 geknüpft. Die Zusage gilt für eine Neubebauung, die den Sanierungszielen der Gemeinde entspricht.

Plankstadt, 01.07.2015



Sachbearbeiter/in: Franz Boxheimer, Tel. 06202/2006-60, E-Mail: franz.boxheimer@plankstadt.de

Kanalsanierung in geschlossener und offener Bauweise 3. Bauabschnitt - Auftragsvergabe

Sachverhalt:

Der 3. Bauabschnitt zur Kanalsanierung wurde im Mai 2015 öffentlich ausgeschrieben. Die Ausschreibungsunterlagen wurden von insgesamt 7 Firmen angefordert. Der Leistungsinhalt umfasst Arbeiten, die sowohl in offener als auch in geschlossener Bauweise durchgeführt werden. In geschlossener Bauweise werden wie bisher auch Haltungsstrecken bzw. -abschnitte saniert und in offener Bauweise Hausanschlüsse und Straßeneinläufe.

Der aktuelle Bauabschnitt betrifft Bereiche im Gewerbegebiet Jungholz sowie den Transportsammler zwischen Plankstadt und Schwetzingen zur Kläranlage und zwischen Gewerbegebiet und Aussiedlerhöfen Jungholz.

Zum Eröffnungstermin am 30.06.2015 lagen 5 Angebote vor. Diese wurden von Pöyry Deutschland in Mannheim geprüft.

Nach Prüfung und Wertung der Angebote ist Fa. Diringer & Scheidel aus Mannheim mit einer Angebotssumme von insg. 456.338,67 € der Bieter mit dem wirtschaftlichsten Angebot. Die Angebotssummen der sonstigen Bieter können der Niederschrift über den Eröffnungstermin entnommen werden.

Sowohl die Ingenieurgesellschaft Pöyry als auch die Gemeinde haben mit Firma Diringer & Scheidel schon mehrere Projekte abgewickelt. An der Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Firma bestehen keine Zweifel. Auf den Vergabevorschlag von Pöyry vom 03.07.2015 wird verwiesen. Aus Sicht der Verwaltung steht einer Auftragserteilung somit nichts im Wege.

Finanzmittel sind im Haushaltsplan bereitgestellt.

Im Beratungszimmer sind das Angebotsblankett, die Niederschrift über den Eröffnungstermin sowie der Vergabevorschlag aufgelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Auftrag über die Bauleistungen zum 3. Abschnitt der Kanalsanierung wird an Fa. Diringer & Scheidel aus Mannheim auf der Grundlage des vorliegenden Angebots zum Preis in Höhe von 456.338,67 € erteilt.

Sachbearbeiter/in: Franz Boxheimer, Tel. 06202/2006-60, E-Mail: franz.boxheimer@plankstadt.de

Neubau von Gebäuden zur Unterbringung von Flüchtlingen - Vergabe von Ingenieurleistungen

Sachverhalt:

In der Sitzung am 22.06.2015 hat der Gemeinderat mehrheitlich den Neubau einer Flüchtlingsunterkunft im Neurott beschlossen. Der Auftrag über die Architektenleistungen wurde an das Architekturbüro Lerche aus Plankstadt erteilt.

Um die weiteren Planungsschritte zu sichern, müssen in heutiger Sitzung die Fachingenieurleistungen für die Tragwerksplanung, die Elektroplanung sowie die Heizungs- und Sanitärplanung beauftragt werden. Die Ingenieurleistungen für die arten- und naturschutzfachlichen Untersuchungen (Ing.-Büro Spang, Fischer & Natzschka, Walldorf, Auftragssumme ca. 11.500 EUR), Bauphysik (Ing.-Büro Dr. Schiebl, Gaiberg, Auftragssumme ca. 3.700 EUR) und Vermessungen (Ing.-Büro Rausch, Plankstadt, Auftragssumme ca. 2.600 EUR) wurden bereits durch den Bürgermeister beauftragt. Zu beauftragen ist noch ein Bodengutachten, dessen Kosten auf ca. 3.000 EUR geschätzt wird.

Nach Absprache mit Architekt Lerche wurden von folgenden Ingenieurbüros Honorarangebote angefordert:

Tragwerksplanung: Ing.-Büro Kronach und Müller, Viernheim
Elektrotechnik: Planungsbüro Kreisel und Schlichting, Schwetzingen
Heizung und Sanitär: Ing.-Büro Gaberdiel, Leimen.

Die Honorarzusammenstellungen wurden geprüft und liegen zu den Fraktionssitzungen auf. Die Honorarzone und die Teilleistungssätze entsprechen den Vorgaben der HOAI 2013. Die Verwaltung wird vor Abschluss der Verträge mit den Ingenieurbüros einen einheitlichen Satz für Nebenkosten in Höhe von 2-3 % vereinbaren. Die Beauftragung der genannten Ingenieurbüros wird sowohl von Architekt Lerche als auch von der Verwaltung empfohlen.

Finanzmittel für Planungsleistungen sind im Haushaltplan 2015 in Höhe von 50.000 EUR bereitgestellt. Die Verwaltung geht davon aus, dass in diesem Jahr zumindest Honorarkosten für die Leistungsphasen bis zur Genehmigungsplanung in Höhe von insgesamt ca. 90.000 EUR anfallen. Im Hinblick auf einen zügigen Planungsfortschritt sollten vorsorglich zusätzliche Finanzmittel in Höhe von insgesamt 75.000 EUR als überplanmäßige Ausgaben bereitgestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage der vorliegenden Honorarzusammenstellungen werden folgende Planungsaufträge erteilt:

Tragwerksplanung: Ing.-Büro Kronach und Müller, Viernheim
Elektrotechnik: Planungsbüro Kreisel und Schlichting, Schwetzingen
Heizung und Sanitär: Ing.-Büro Gaberdiel, Leimen.

Der Bürgermeister wird mit dem Abschluss entsprechender Ingenieurverträge beauftragt.

Für notwendige unabwiesbare Ausgaben werden 75.000 Euro überplanmäßige Mittel bereitgestellt. Deckung erfolgt durch Mehreinnahmen bei der Gewerbesteuer.

Bürgermeisteramt Plankstadt
Sitzungsvorlage

Datum: 09.07.2015

Gremium: Gemeinderat
Sitzung am 20.07.2015

TOP-Nr.: 6
öffentlich

Sachbearbeiter/in: Franz Boxheimer, Tel. 06202/2006-60, E-Mail: franz.boxheimer@plankstadt.de

Betreff:
Modernisierung der Gaststätte Mehrzweckhalle

Sachverhalt:

Die Gaststätte der Mehrzweckhalle wurde mit der Eröffnung der Halle im Jahre 1978 in Betrieb genommen. Seitdem besteht der Gastraum unverändert und nur die Bodenbeläge sowie die tapezierten Wandflächen wurden von Zeit zu Zeit, meist bei einem Pächterwechsel, erneuert. Die Thekenanlage mit ihren technischen Einrichtungen sowie die Beleuchtung sind in die Jahre gekommen und müssen erneuert werden. Weitere Reparaturen sind unwirtschaftlich und oft aufgrund mangelnder Ersatzteilversorgung auch nicht mehr durchführbar. In der Küche sind die Gasherde zu erneuern und die vorhandene Einrichtung durch einen Kombidämpfer zu ergänzen.

Durch den anstehenden Pächterwechsel besteht nun die Chance, den Gastraum mit dem Charme der 70er Jahre durch eine Neugestaltung aufzuwerten. Eine freundliche, einladende Atmosphäre mit einer angenehmen Raumakustik soll die Attraktivität der Gaststätte steigern und dadurch als Grundlage dem neuen Pächter zu einem erfolgreichen Betrieb verhelfen.

Die Verwaltung hat mit dem Ingenieurbüro Seewöster aus Wiesloch einen Planer gefunden, der im Bereich der Gastronomie und Küchentechnik schon viele vergleichbare Maßnahmen realisiert hat. Nach einer Bestandsaufnahme wird nun als bauliche Maßnahme vorgeschlagen, den Bodenbelag zu erneuern, die dunkle Holzdecke durch eine helle Akustikdecke mit neuen Einbauleuchten und Lautsprechern zu ersetzen, die Holztrennwand zur Kegelbahn mit einem Motivdruck zu folieren und die Theke sowie Teile des Küchenblocks zu erneuern. Ein neuer Kombidämpfer für die Küche soll bei der Speisezubereitung die Arbeit erleichtern.

Am 06.07.2015 fand in den Räumen der Gaststätte eine Besichtigung des Ausschusses für Umwelt, Technik und Bauangelegenheiten statt, bei der vom Büro Seewöster das Modernisierungskonzept vorgestellt wurde. Die Vorschläge wurden diskutiert und umsetzbare Anregungen aufgenommen. Von Seiten der Ausschussmitglieder wurde angeregt, im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen auch die Möblierung des Gastraumes zu erneuern. Die lange Nutzungsdauer hat ihre Spuren an den Tischen und Stühlen erkennbar hinterlassen, so dass eine Erneuerung für sinnvoll erachtet wurde. Die Maßnahme wird dementsprechend ausgeschrieben und nach Prüfung der Angebote dem Gemeinderat zur Auftragsvergabe vorgelegt.

Da der aktuelle Pächter den Betrieb der Gaststätte Mitte Juli einstellt und baldmöglichst ein Nachfolger vom Gemeinderat bestimmt werden soll, musste der Planungsprozess und die Vergabephase mit den Ausschreibungen schon vor einigen Wochen angestoßen werden, um die zur Verfügung stehende Zeit im Sommer für die Umsetzung der Maßnahme nutzen zu können.

Die genannten Bauleistungen wurden alle beschränkt ausgeschrieben.

Die Fußbodenarbeiten (Fa. Steri, Ladenburg, Auftragssumme 8.072,34 EUR), Folierungsarbeiten (Fa. Signservice, Plankstadt, Auftragssumme 7.457,73 EUR), Malerarbeiten (Fa. Barth, Oftersheim, Auftragssumme 5.533,50 EUR), Elektroarbeiten (Fa. Löschmann, Eppelheim, Auftragssumme 15.275,21

EUR), Trockenbauarbeiten (Fa. Hodzic, Oftersheim, Auftragssumme 16.708,31 EUR) sowie die Abbrucharbeiten (Fa. Barth, Oftersheim, Auftragssumme 4.700,50 EUR) wurden vom Bürgermeister im Rahmen seiner Zuständigkeit vergeben. Die Gesamtsumme der bereits erteilten Aufträge beträgt 57.747,59 EUR.

Die Kostenschätzung des Ingenieurbüros ging von einem finanziellen Gesamtaufwand in Höhe von ca. 170.000 EUR aus. Im Haushaltsplan waren 125.000 EUR für den Unterhalt bereitgestellt, wobei hiervon bereits ca. 20.000 EUR verausgabt wurden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Haushaltsplans war nur die Erneuerung der Theke in diesem Jahr geplant. Der anstehende Pächterwechsel gibt nun die Chance, die schon längst überfällige Modernisierung des Gastraumes nach der vorliegenden Planung durchzuführen. Unter Berücksichtigung der in der Sitzung zu beschließenden Auftragsvergabe würden sich die Gesamtkosten ohne Möblierung auf ca. 128.234,65 EUR belaufen. Die fehlenden Haushaltsmittel können durch Einsparungen bei anderen Finanzpositionen des Deckungsringes für Unterhaltungsmaßnahmen aufgebracht werden.

Die Vergabe der Thekenerneuerung und der Küchentechnik liegt in der Zuständigkeit des Gemeinderats und ist in heutiger Sitzung zu beschließen.

Erneuerung Theke

5 Firmen wurden zur Abgabe eines Angebots aufgefordert. Zum Submissionstermin am 30.06.2015 lagen 3 Angebote vor. Nach rechnerischer Prüfung ist Fa. Martin aus Schwetzingen mit einer Angebotssumme in Höhe von 47.347,01 EUR der wirtschaftlichste Bieter. Das Angebot der Fa. Müller Gastrotechnik musste wegen Unvollständigkeit ausgeschlossen werden. Verschiedene Positionen wurden nicht ausgepreist. Fa. Martin ist als leistungsfähig und zuverlässig bekannt. Einer Auftragserteilung steht aus Sicht der Verwaltung nichts im Wege. Auf den Vergabevorschlag des Ing.-Büros Seewöster wird verwiesen.

Küchentechnik

6 Firmen wurden zur Abgabe eines Angebots aufgefordert. Zum Submissionstermin am 30.06.2015 lagen 2 Angebote vor. Nach rechnerischer Prüfung ist Fa. Müller Gastrotechnik aus Hirschhorn mit einer Angebotssumme in Höhe von 23.140,05 EUR der wirtschaftlichste Bieter. Fa. Gastrotechnik ist als leistungsfähig und zuverlässig bekannt. Einer Auftragserteilung steht aus Sicht der Verwaltung nichts im Wege. Auf den Vergabevorschlag des Ingenieurbüros Seewöster wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Im Zusammenhang mit der Modernisierung der Gaststätte in der Mehrzweckhalle werden folgende Aufträge auf der Grundlage der vorliegenden Angebote vergeben:

| | | |
|---------------------------|--------------------------------------|----------------|
| Erneuerung Theke: | Schreinerei Martin, Schwetzingen | 47.347,01 EUR |
| Erneuerung Küchentechnik: | Fa. Müller Gastrotechnik, Hirschhorn | 23.140,05 EUR. |

Sachbearbeiter/in: Ursula Leitz, Tel. 06202/2006-63, E-Mail: ursula.leitz@plankstadt.de

Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Stellplätzen auf dem Grundstück Flst.Nr. 1897, Eisenbahnstr. 75

Sachverhalt:

Ein am Grundstückserwerb interessierter Bauträger plant den Abbruch des Gebäudebestandes (früher Wohn- und Geschäftshaus - zuletzt Zweifamilienhaus, ehemaliges Schlachthaus und andere Nebengebäude) und den Neubau eines beidseitig grenzständigen Wohnhauses mit 10 Wohnungen (4 x 2 Zimmer, 4 x 3 Zimmer, 2 x 4 Zimmer) sowie die Errichtung von 10 in das Erdgeschoss integrierten Stellplätzen.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Gebiete ohne Bebauungsplan. Daher ist das Vorhaben nach seinem Einfügen in die Umgebungsbebauung zu beurteilen.

Das Einvernehmen gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) muss erteilt werden, wenn sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt.

Die Art der baulichen Nutzung (Wohnhaus) entspricht dem Wohngebiet in dem Bereich Eisenbahnstraße – Bahnstraße – Karl-Theodor -Straße.

Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Anzahl der Geschosse nicht überschritten. Allerdings wird die in dem Quartier vorhandene Wohnbautiefe um ca. 4 m überschritten.

Die beidseitige Grenzbebauung (Reihenhausbauweise) ist für die Eisenbahnstraße zwar grundsätzlich typisch, war aber bisher im süd-östlichen Bereich der Eisenbahnstraße nicht gegeben.

Grenzbebauungen sind grundsätzlich nur möglich, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits eine Grenzbebauung vorhanden ist. Dies ist in der Eisenbahnstr. 77 nicht der Fall. Daher muss von dieser Grenze der bauordnungsrechtlich notwendige Grenzabstand eingehalten werden.

Absolut untypisch ist in dem Quartier die Ausbildung eines Flachdaches. Hier muss aus städtebaulicher Sicht auf der Errichtung eines Satteldaches bestanden werden.

Die Schaffung von 10 neuen Wohneinheiten in einem Gebiet, das von Ein-, Zwei- und Dreifamilienwohnhäusern geprägt ist, begründet auf dem 484 m² großen Grundstück nicht die Versagung des Einvernehmens.

Die in das Erdgeschoss integrierten, notwendigen Stellplätze (nach LBO 1 pro Wohneinheit) können jedoch nicht befürwortet werden. Durch die über die gesamte Gebäudebreite von 27,41 m angeordneten 10 Stellplätze würden öffentliche Stellplätze an der Straße verloren gehen und die Situation zu Parkproblemen für alle anderen Anlieger in der Nachbarschaft oder für diejenigen zukünftigen Bewohner, die mehr als ein Fahrzeug besitzen, führen.

Gemäß einer Kommentierung zu § 34 BauGB fügt sich ein Vorhaben nur dann in seine Umgebung ein, wenn das Gebot der Rücksichtnahme auf die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandenen Bebauung beachtet wird. Ein Vorhaben, das zu einer Verschlechterung, Störung oder Belastung der Umgebung führt und damit Unruhe stiftet, fügt sich nicht ein. Solche bodenrechtlichen Spannungen, die ein Vorhaben erzeugt, können nach einer Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts auch darin bestehen, dass das Vorhaben, selbst wenn es zu keiner Verschlechterung der gegenwärtigen Situation führt, aufgrund seiner Vorbildwirkung in nahe liegender Zukunft eine solche Verschlechterung nach sich ziehen kann.

Die Nachbarbefragung wird von den Grundstückseigentümern selbst durchgeführt. Das Ergebnis lag bis zur Fertigstellung dieser Vorlage noch nicht vor.

Für die städtebauliche Betrachtung ist die Haltung der angrenzenden Grundstückseigentümer jedoch nicht ausschlaggebend.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu dem Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Stellplätzen auf dem Grundstück Flst.Nr. 1897, Eisenbahnstr. 75 wird gemäß §§ 34, 36 BauGB versagt.

Sachbearbeiter/in: Ursula Leitz, Tel. 06202/2006-63, E-Mail: ursula.leitz@plankstadt.de

Bauantrag zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Flst.Nr. 229, Leopoldstr. 25

Sachverhalt:

Der Eigentümer plant nach dem Abbruch des Gebäudebestandes die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garage und Stellplatz.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Leopold-, Grenzhöfer- und Wieblinger Straße“, von dessen Festsetzungen abgewichen wird. Daher kann das Bauvorhaben aufgrund einer Änderung der Landesbauordnung nicht im so genannten Kenntnisgabeverfahren eingereicht werden.

Abgewichen werden soll mit Wohnhaus und Garage vom festgesetzten Baufenster, das im Kreuzungsbereich Leopoldstraße / Wilhelmstraße einen Rücksprung vorsieht und entlang der Leopoldstraße lediglich ein 6,50 m breites Gebäude zulässt. Mit der Festsetzung dieses Baufensters wurde zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung der damalige Gebäudebestand aufgegriffen. Die Baufenster der 3 anderen im Kreuzungsbereich liegenden Grundstücke setzen diesen Rücksprung nicht fest und erlauben eine Bebauung bis an die jeweiligen Gehweghinterkanten. Aus Sicht der Verwaltung kann dies im vorliegenden Fall ebenfalls zugelassen werden.

Die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl werden laut den Berechnungen des Vermessungsingenieurs durch die Überbauung mit Wohnhaus und Garage eingehalten. Die Hof- und Stellplatzfläche muss aber wasserdurchlässig befestigt bzw. so weit wie möglich begrünt werden, um keine GRZ-Überschreitung auszulösen. Aufgrund des Straßenlampenstandortes auf der nord-östlichen Grundstücksecke verzichtet der Bauherr in diesem Bereich auf eine Überbauung.

Eine weitere Abweichung betrifft die festgesetzte Firstrichtung (Nord-Süd). Mit dem geplanten Neubau soll die Firstrichtung des Nachbargebäudes auf dem Grundstück Leopoldstr. 27 aufgenommen werden. Auch dies ist städtebaulich vertretbar.

Im süd-östlichen Bereich des Wohnhauses wird die auf 6,50 m festgesetzte Traufhöhe durch die eingeschobene Dachterrasse um 1,60 m überschritten und im nord-östlichen Bereich durch den geringfügigen Gebäuderücksprung um ca. 0,50 m. Die Überschreitungen sind städtebaulich vertretbar und können befürwortet werden.

Die letzte Abweichung ist die von der auf nur 1,20 m festgesetzten Höhe der Dachaufbauten. Geplant ist auf der Nordseite eine ca. 2,50 m hohe Gaube und auf der Südseite ein (im Dachaufbauteil) ca. 2,50 m hohes Zwerchhaus. Die geschosshohen Dachaufbauten können für eine bessere Raumnutzung befürwortet werden.

Die Nachbaramörung ist erst Anfang August abgeschlossen. Der Bauantrag muss allerdings innerhalb von 2 Monaten nach Einreichung der vollständigen Unterlagen (02.07.2015) behandelt werden. Die nächste Gemeinderatssitzung ist erst am 21.09.2015; d.h. die Frist für die Einvernehmenserteilung könnte nicht eingehalten werden. Daher wird der Bauantrag in heutiger Sitzung ohne Kenntnis der Nachbarstellungen behandelt.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu dem Bauantrag zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Flst. Nr. 229/1, Leopoldstr. 25 wird gemäß §§ 31 Absatz 2, 36 BauGB erteilt.

Bürgermeisteramt Plankstadt
Sitzungsvorlage

Datum: 07.07.2015

Gremium: Gemeinderat
Sitzung am 20.07.2015

TOP-Nr.: 9
öffentlich

Sachbearbeiter/in: Ursula Leitz, Tel. 06202/2006-63, E-Mail: ursula.leitz@plankstadt.de

Bauantrag zur Errichtung einer Fahrzeugüberdachung auf dem Grundstück Flst.Nr. 4260, Mörikeweg

Sachverhalt:

Die Eigentümer eines Reihenhauses planen auf der Vorfläche ihrer Garage auf dem separaten Garagengrundstück im Mörikeweg die Errichtung einer Fahrzeugüberdachung.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neurott II – 1. Änderung“, der auf den Flächen vor der Garagenzeile keine Überbauung zulässt.

Die Errichtung einer Fahrzeugüberdachung bis zu einer Grundfläche von 30 m² und einer Höhe bis zu 3 m ist gemäß Landesbauordnung zwar verfahrensfrei. Genehmigungspflichtig ist aber die Befreiung von der Bebauungsplanfestsetzung.

Der Eigentümer des angrenzenden Stellplatzgrundstücks hat seine ausdrückliche Zustimmung erklärt.

Die Errichtung der filigran konstruierten Fahrzeugüberdachung ist im separierten Anliegerbereich des Mörikeweges ohne Durchgangsverkehr städtebaulich vertretbar und kann befürwortet werden.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu dem Bauantrag zur Errichtung einer Fahrzeugüberdachung auf dem Grundstück Flst. Nr. 4260, Mörikeweg wird gemäß §§ 31 Absatz 2, 36 BauGB erteilt.