Stadt Laichingen
Amt für Bauwesen, Umweltschutz
und Stadtentwicklung

BU-Nr. 116/2018

Bauanträge

Vorlage

An den Ortschaftsrat Feldstetten zur Anhörung des Bauvorhabens mit der Nummer 6 in der nächsten Sitzung (öffentlich).

An den Bauausschuss zur Beratung in der Sitzung am 19.12.2018 (öffentlich).

A. Baugenehmigungsverfahren

1. Neubau eines Hotels Laichingen, Wilhelm-Maybach-Straße

1.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin beabsichtigt die Errichtung eines 4-geschossigen Hotels mit einer EFH von 722,90. Das Gebäude besitzt die Außenmaße von 53,80m x 14,11m und beherbergt 96 Zimmer sowie 3 Konferenzräume. Darüber hinaus soll ein Restaurant mit kleinen Mahlzeiten betrieben werden. 6 Beschäftige sollen in dem Vorhaben zukünftig arbeiten. Die absolute Gebäudehöhe liegt bei 23,93m (bzw. 746,83). Das Gebäude erhält ein Flachdach. Auf dem Grundstück werden 54 Pkw-Stellplätze sowie mind. 10 Fahrrad-Stellplätze eingerichtet.

Das Niederschlagswasser wird über das östlich gelegene, städtische Sickerbecken dem Grundwasser zugeführt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriegebiet Ost, 2.Änderung“ vom 31.07.2014 mit der Festsetzung als Industriegebiet (GI). Hier sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Auch ansonsten entspricht das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Die untere Baurechtsbehörde wird gebeten, in die Baugenehmigung ausdrücklich den Hinweis aufzunehmen, dass das Vorhaben in einem Industriegebiet errichtet werden soll und die zukünftigen Nutzer daher Störungen und Belästigungen durch andere Gewerbebetriebe ausgesetzt sind.

1.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

2. Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage Laichingen, Bei den Linden

2.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin plant die Errichtung eines 17,72m x 35,30m großen Gebäudekomplexes mit 26 Wohneinheiten. Die zwei Gebäudeteile besitzen eine EFH von 761,29 bzw. 762,57. Die beiden Mehrfamilienhäuser sind III-geschossig und erhalten ein Flachdach. Die absolute Gebäudehöhe liegt bei 12,22m bzw. 13,49m. Auf dem Baugrundstück werden 32 Stellplätze errichtet (25 Tiefgaragenstellplätze sowie 7 oberirdische Stellplätze).

In den Antragsunterlagen wurden keine Angaben zur Grundstücksentwässerung gemacht. Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hinter Henzenbuch I“ vom 03.09.1994 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Hier sind Wohnhäuser allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen:

1) Überschreitung der westlichen und südlichen Baugrenze
2) Nach Nr. 1.1.3 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sind nur Hausgruppen zulässig. Die Bauherrin beabsichtigt die Errichtung eines Einzelhauses.
3) Nach Nr. 2.1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind als Dachform nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 15°-25° zulässig. Die Bauherrin plant ein Flachdach.

Da bei allen 3 Punkten die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

2.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben und den Befreiungen zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

3. Umbau und Anbau eines Einfamilienwohnhauses; Errichtung eines Carports Laichingen, Henzenbuch

3.1. Sachdarstellung

Die Bauherren planen die Errichtung eines 8,74m x 6,75m großen Anbaus an das bestehende Wohngebäude. Der Anbau ist I-geschossig und erhält ein Flachdach, welches als Dachterrasse genutzt wird. Darüber hinaus soll ein 6,00m x 7,70m großer Carport an der Nordseite des Gebäudes gebaut werden. Der Abstand zum Gehweg beträgt ca. 1,60m.

Das Niederschlagswasser soll über eine Sickerfläche im südlichen Bereich des Grundstücks dem Grundwasser zugeführt werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 19.09.1951. Die rechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 30 (3) BauGB i.V.m. § 34 BauGB. Hiernach muss das Bauvorhaben den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans entsprechen und sich im Übrigen in die nähere Umgebung einfügen. In der Umgebung des Grundstücks befinden sich überwiegend Wohnhäuser sowie Garagen. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Allgemein Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Hier sind Wohnnutzungen und Garagen bzw. Carports allgemein zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:

1) Überschreitung der nördlichen Baulinie
2) Überschreitung der südlichen Baulinie

Zu 1)
Da in vergleichbaren Fällen bereits eine Befreiung der entsprechenden Vorschrift erteilt wurde, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Zu 2)
Bei der südlichen Baulinie handelt es sich um eine nachbarschützende Vorschrift. Aufgrund nachbarlicher Interessen kann daher keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden.

3.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben nicht zu und versagt das gemeindliche Einvernehmen.

4. Abbruch der bestehenden Fertiggaragen und Neubau von 5 Fertiggaragen und Herstellen von 5 Stellplätzen Laichingen, Goethestraße

4.1. Sachdarstellung

Die Bauherrin beabsichtigt den Abbruch der bestehenden 13,50m x 5,30m großen Garagen (7 Stellplätze) sowie die Errichtung von 5 neuen, 14,88m x

6,00m x 2,80m großen Garagen. Darüber hinaus sollen 5 weitere Stellplätze errichtet werden.

Das Niederschlagswasser wird über eine Sickerfläche südlich der baulichen Anlage dem Grundwasser zugeführt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ulmer Weg“ vom 14.12.1968 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA). Hier sind Garagen nach § 12 BauNVO allgemein zulässig. Auch ansonsten werden die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

4.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

B. Bauvoranfragen

5. Neubau einer Veranstaltungsstätte und Umbau einer Bestandshalle Laichingen, Wilhelm-Maybach-Straße

5.1. Sachdarstellung

Der Bauherr plant den Umbau der bestehenden Karosseriewerkstatt in eine Veranstaltungshalle. Darüber hinaus soll östlich des bestehenden Gebäudes eine weitere, 24,51m x 52,39m große Veranstaltungsstätte errichtet werden. Der Neubau erhält ein Flachdach mit einer Wandhöhe von 6,00m. In der baulichen Anlage sollen internationale Tanz- und Musikveranstaltungen, private und geschlossene Veranstaltungen sowie Kulturveranstaltungen durchgeführt werden. Es wird beabsichtigt, 8 Personen im Betrieb zu beschäftigen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriegebiet Ost, 2.Änderung“ vom 31.07.2014 mit der Festsetzung als Industriegebiet (GI). Nach Urteil des VG München (11.Kammer) vom 09.06.2016 (M 11 SN 15.266) ist eine Vergnügungsstätte mit einer Veranstaltungsfläche von mindestens 650m² mit Platz für 500 Personen als kerngebietstypische Vergnügungsstätte einzuordnen. Diese sind nach § 9 BauNVO in Industriegebieten unzulässig.

5.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben nicht zu und versagt das gemeindliche Einvernehmen.

6. Errichtung eines Sanitär-Containers Feldstetten, Delau

6.1. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt den Anbau eines 3,00m x 6,00m x 2,79m großen Containers mit 3 Toiletten und 2 Duschen an das bestehende Tennisheim. Der Container soll mit Holz verkleidet werden, um ins Landschaftsbild integriert zu werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sport- und Freizeitzentrum“ vom 04.09.1981 mit der Festsetzung als Sondergebiet. Hier sind Bauten für sportliche Zwecke zulässig.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Ausnahme und Befreiung:

1) Nach Nr. 1.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen können Nebenanlagen, die für das Gebiet notwendig sind, ausnahmsweise zugelassen werden.
2) Überschreitung der Baugrenze mit der kompletten Grundfläche

Zu 1)
Da die Ausnahme im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen war, kann diese nach § 31 (1) BauGB zugelassen werden.

Zu 2)
Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

6.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben sowie der Ausnahme und der Befreiung zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

7. Pichler-Park: Umbau und Sanierung mit Nutzungsänderung Laichingen, Pichlerstraße

7.1. Sachdarstellung

Der Bauherr plant die Nutzungsänderung und Erweiterung des bestehenden Fabrikgebäudes in Wohnraum sowie in nicht störendes Gewerbe.

Im Rahmen der Bauvoranfrage sollen folgende Fragestellungen geklärt werden:

1) Wird der Art der baulichen Nutzung (vorwiegend „Wohnen mit teilweisen nicht störenden Gewerbeflächen) als Mischgebiet mit bezahlbaren Gewerbe- und Wohnflächen zugestimmt?
2) Wird dem Maß der baulichen Nutzung mit maximal 6 verteilten neuen Baukörpern zugestimmt, wenn die Baudichte dabei annährend den Vorgaben des § 17 BauNVO für ein Mischgebiet entspricht?

3) Wird der Mischung vorhandener geschlossener Bauweise und neuer offener Bauweise mit insgesamt 8 höheren Baukörpern in ortsüblicher Bauweise zugestimmt, mit dem äußerlich vorhandenen Erscheinungsbild einer fabrikartigen, flächenentkernten Bebauung?
4) Wird der geplanten Bebauung mit 3 Vollgeschossen + Dachgeschosse (=Vollgeschosse), wie partiell in der Umgebung vorhanden, zugestimmt?
5) Wird der überwiegenden Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage zugestimmt, um oberflächig mehr Grünbereiche zu realisieren?
6) Wird den gestalterischen Vorschlägen, die Westansicht und die Südansicht durch aufgereihte Vorbauten aufzulockern zugestimmt, auch wenn dabei die fiktive Baulinie von 1920 geringfügig mit Vorbauten von ca. 6 x 4m überschritten wird?
7) Wird der vorgesehenen und bestehenden hauptsächlichen Erschließung über die Pichlerstraße zugestimmt mit derzeit nur einer neuen zusätzlichen TG-Zufahrt über die Hindenburgstraße und wenn nur die Kanalerschließung des Untergeschosses über die Hindenburgstraße erfolgt?
8) Wird der skizzierten Planungsabsicht zugestimmt, das Ortsbild mit Punkthäusern zur Schillerstraße und zur Hindenburgstraße hin zu gestalten, sodass eine ortsbildprägende Bauweise in Kombination mit der Fabrikfassade realisiert wird?
9) Wird der Planungsabsicht zugestimmt, dass bei der Realisierung, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und mit mehr Grünbereichen aufgewertet werden?
10) Wird der Umgestaltung der Schillerstraße zu einer einseitigen Baumallee auf Privatgrund mit dazwischenliegenden senkrechten Stellplätzen zur Verkehrsberuhigung im Bereich der Fabrikfassade zugestimmt?
11) Gibt es weitere Wünsche, Anregungen und Argumente, die bei der Bebauung beachtet werden sollten?

Zu 1)
In der Umgebung des Grundstücks befinden sich überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser, Garagen sowie Wirtschaftsgebäude. Die Bebauung entspricht somit einem faktischen Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Hier sind sonstige Wohngebäude sowie nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

Zu 2)
Nach § 17 BauNVO dürfen in Dorfgebieten folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:
Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2
Laut Antragsunterlagen liegen die GRZ des Bauvorhabens bei 0,41 und die GFZ bei 0,86. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Zu 3)
Die bestehenden Gebäude in der näheren Umgebung wurden in offener Bauweise errichtet. Die Errichtung neuer Gebäude in offener Bauweise fügt sich daher in die nähere Umgebung ein.

Zu 4)
In der näheren Umgebung wurden bereits Gebäude mit 3 Vollgeschossen genehmigt. Durch die geplanten zwei Dachgeschosse im zentral liegenden Gebäude wird der in der näheren Umgebung vorgegebene Rahmen bezüglich der Trauf- und Firsthöhe überschritten. Da das Gebäude im Zentrum des Baugrundstücks liegt und einen Bestandteil des gesamten Pichler-Parks bildet, werden auch nach Auffassung der unteren Baurechtsbehörde keine bodenrechtlich relevanten Spannungen hervorgerufen.

Zu 5)
Die Beurteilung dieser bauordnungsrechtlichen Thematik obliegt der unteren Baurechtsbehörde. Die Stadt Laichingen unterstützt das Konzept von oberirdischen Grünflächen und kommunikativen Freibereichen.

Zu 6)
Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans vom 15.11.1928 bzw. 18.08.1950. Da durch die Überschreitung der Baulinie mit ca. 6,00m x 4,00m großen Vorbauten die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden.

Zu 7)
Die verkehrsmäßige Erschließung über die Pichlerstraße ist gesichert. Im südlichen Bereich muss die Hindenburgstraße auf jeden Fall zwischen der Schillerstraße und der Tiefgaragenzufahrt ausgebaut werden. Über den Kanal DN 300 in der Hindenburgstraße kann nur die Tiefgarage entwässert werden. Das Schmutzwasser der Gesamtanlage muss in die bestehenden Kanäle DN 900 in der Schiller- und Pichlerstraße angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

Zu 8)
Die Stadt stimmt der gestalterischen Konzeption mit Punkthäusern zu.

Zu 9)
Die Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse obliegt der unteren Baurechtsbehörde in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Fachdiensten des Landratsamts Alb-Donau-Kreis.

Zu 10)
Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ist es jedoch erforderlich, dass die Verkehrssicherheit der Baumallee und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch die geplanten senkrechten Stellplätze stets gewährleistet bleiben.

Zu 11)
Keine

7.2. Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Laichingen, den 11.12.2018

gefertigt:	gesehen:	gesehen:
Hageloch Sachgebietsleiterin	Hascher Amtsleiter	Kaufmann Bürgermeister