

## Sitzungsvorlage in Bausachen

Aktengruppe: FB 3 AI 632.261	Anlagen: 1
Fachbereich Bauen und Umwelt	Sachbearbeiter: Albig, Roland
	Datum: 25.09.2024

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss Ja / Enth./ Nein
Ausschuss für Technik und Umwelt	08.10.2024	öffentlich	/ /

### Bauvorhaben:

Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf Flst.-Nr. 125/6, Hauptstraße 9 in Ebersbach an der Fils

Rechtsgrundlagen der Beurteilung nach BauGB:

<input type="checkbox"/>	§ 30	Bebauungsplan:	
<input type="checkbox"/>	§ 33	künftiger Bebauungsplan	
<input checked="" type="checkbox"/>	§ 34	<input type="checkbox"/> Baulinienplan vorhanden	
<input type="checkbox"/>	§ 35	<input type="checkbox"/> Landwirtschaft	<input type="checkbox"/> sonst. Vorhaben

<input type="checkbox"/>	Befreiung erforderlich
<input type="checkbox"/>	Ausnahme erforderlich

Art der Befreiung/Ausnahme:

Vom Bau- und Umweltamt wird beantragt:

<input type="checkbox"/>	Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, <b>zuzustimmen</b> .
<input checked="" type="checkbox"/>	Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, <b>nicht zuzustimmen</b> .

Begründung:

Mit diesem Vorhaben soll das bestehende Gebäude, das mit strukturellen und baulichen Mängeln behaftet ist, durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt werden. In der EG-Zone sollen wieder Ladengeschäfte/Gastronomie Platz finden. Für die darüber liegenden Geschosse ist eine Wohnnutzung (7-8 Wohnungen) vorgesehen. Das Gebäude soll auf jeden Fall 4 Nutzungsebenen erhalten. Es gleicht sich damit den höheren Gebäuden auf dieser Straßenseite an. Der Antragsteller hätte darüber hinaus Interesse mit einem Staffeldachgeschoss eine 5. Ebene zu erhalten und fragt hiermit an, ob dies die Zustimmung finden würde.

Weiter ist angedacht für das Gebäude die Grundstückssituation dahingehend zu verändern, dass an der Nordseite eine Teilfläche der Ludwigstraße dazu gekauft und dagegen eine schon jetzt als Gehweg angelegte Teilfläche an der Hauptstraße abgegeben wird. Hier wird also um Klärung gebeten, ob die Stadt einen solchen Grundstückstausch befürworten würde.

Ferner sieht die Planung vor, dass Gebäudeteile über dem Erdgeschoss in die öffentliche Fläche um ca. 50 cm überkragen. Im Bereich der Hauptstraße wäre das Gebäude damit mit dem Vorbau des westlich angrenzenden Gebäudes bündig. An der Ostseite zum Durchgangsbereich würde das Gebäude um dieses Maß in den Platzbereich ragen, ebenso an der Nordseite zur Ludwigstraße. Das Fachamt sieht eine solche Überkringung, die letztendlich der Nutzfläche zugutekommen soll, als fraglich an. Letztlich gilt es zu entscheiden ob dieses Zugeständnis in Aussicht gestellt wird.

Nicht gelöst ist die Stellplatzfrage. Die örtlichen Verhältnisse und die beabsichtigte sinnvolle Nutzung der EG-Zone lassen, wie schon beim bestehenden Objekt, die Ausweisung der baurechtlich notwendigen Stellplätze nicht zu. Es ist deshalb dafür ein anderer Lösungsansatz notwendig. Zunächst sind die Möglichkeiten für Stellplätze in der Nähe oder auf einem anderen Grundstück irgendwo im Gemeindegebiet auszuloten. Für die Ladenzone im EG könnten die baurechtlich notwendigen Stellplätze auch abgelöst werden. Stellplätze für Wohnungen können nicht abgelöst werden. Hier würde ggf. die selten zur Anwendung kommende Vorschrift des § 37 Abs. 7 LBO greifen, die einen Verzicht auf diese notwendigen Stellplätze vorsieht, wenn, bei Ausschöpfung aller Möglichkeiten diese dort nicht hergestellt werden können (Unmöglichkeit) oder die Herstellung unzumutbar ist. In dieser Hinsicht ist ein Entschluss erforderlich, dass die Stadt ggf. diesen Weg (Ablösung und Stellplatzverzicht) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mitgehen würde, wobei die letztgenannte Vorschrift bei Vorliegen der Voraussetzungen kein Ermessen einräumt.

Aus Sicht der Verwaltung wäre ein zeitgemäßer moderner Neubau an dieser Stelle grundsätzlich zu begrüßen zumal damit eine nachhaltige Verbesserung des Stadtbildes und des Ambientes am Durchgang zum Kauffmann-Areal und an der Hauptstraße erwartet werden darf. Ferner wird das Angebot an zeitgemäßem Wohnraum in der Innenstadt erweitert.

Kritisch wird die Absicht der Grundstücksveränderung in Richtung der Ludwigstraße gesehen. Dieser Bereich wird regelmäßig durch den Wochenmarkt und auch im Rahmen anderer Veranstaltungen genutzt, so dass nicht im Sinne dieser Nutzung sein kann, Flächen an der Ludwigstraße abzugeben. Weiter wird auch ein Überkragen von Gebäudeteilen in den öffentlichen Raum ebenfalls kritisch gesehen, weil dies ggf. auf mit Nutzbarkeitseinschränkungen für die öffentlichen Flächen verbunden sein kann. Die Verwaltung würde – je nach Entschluss des Gremiums - dazu nochmals mit dem Antragssteller verhandeln.

Roland Albig