

## Sitzungsvorlage in Bausachen

Aktengruppe: FB 3 AI 632.36	Anlagen: 1
Amt: Fachbereich Bauen und Umwelt Sachbearbeiter: Albig, Roland	Datum: 07.03.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss Ja / Enth./ Nein
Ausschuss für Technik und Umwelt	29.03.2022	öffentlich	/ /

### Bauvorhaben:

Abbruch der Altgebäude und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage, Flst.-Nr. 492, Blumenstraße 3 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:

- Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, **zuzustimmen**.
- Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, **nicht zuzustimmen**.

### Begründung:

Mit diesem Vorhaben soll an Stelle des alten Anwesens nun ein neues, zeitgemäßes Mehrfamilienwohnhaus errichtet werden. Fast alle Wohnungen sind mit dem Aufzug erschlossen und damit Barrierefrei zugänglich. Durch die Bauweise mit zwei Vollgeschossen ausgebautem Dachraum unter einem umgebungstypisch steilen Satteldach fügt sich der Neubau im Sinne des § 34 BauGB ein.

Das Gebäude nutzt das Grundstück intensiv aus. Legt man den für ein Mischgebiet geltenden Richtwert für die Grundflächenzahl von 0,6 zugrunde wäre dieser Nutzungsfaktor um 6,3 % überschritten. Nachdem aber hier solche Werte nur hilfswiese anzusetzen sind und sich in der unmittelbaren Umgebung z.T. ähnliche Grundstücksausnutzungen finden, wird das Vorhaben aus Sicht des Fachbereichs Bauen und Umwelt positiv gesehen, zumal hier zentrumsnah zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, der auch für die ältere Generation, die sich in eine Wohnung verändern möchte, geeignet ist.

Die notwendigen Stellplätze werden hauptsächlich in einer Tiefgarage untergebracht, die von der Leintelstraße aus angefahren werden soll. Aufgrund der Verkehrssituation werden hier voraussichtlich weitergehende Sicherungsmaßnahmen im Bereich der Ein- und Ausfahrt erforderlich sein.

Roland Albig