

Sitzungsvorlage Nr. 0425/2013



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	17.07.2013	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	23.07.2013	öffentlich

Werkstattanbau, Heilbronner Straße 71 in Schlechtbach

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den beantragten Werkstattanbau auf dem Grundstück Heilbronner Straße 71 wird erteilt.
2. Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser entweder auf dem Grundstück durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung oder durch Einleitung in den Vorfluter schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die Kanalisation und damit in die Kläranlage sollte vermieden werden.

Sachverhalt

Beabsichtigt ist, auf der Westseite des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses Heilbronner Straße 71 eine Werkstatt anzubauen. Der Anbau ist 12 m lang und 9,50 m breit. Hinzu kommt noch ein 3 m tiefer Dachvorsprung auf der Westseite. Das Pultdach mit einer Dachneigung von 3 Grad hat eine Firsthöhe von 4,35 m und eine Traufhöhe von 3,85 m. Der Schuppen auf der Südwestseite wird abgebrochen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Obere Au“ (1965) und „Änderung Obere Au“ (2004). Ausgewiesen ist ein Mischgebiet. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Mit dem Vordach wird teilweise die Baugrenze überschritten. Des Weiteren befindet sich die Rampe, die an die Gleisanlagen der Wieslaufalbahn angrenzt, im ausgewiesenen Sichtfeld und in der Bauverbotsfläche. Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen ist im Bebauungsplan geregelt, dass das Sichtfeld von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten ist. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Auf dem Grundstück ist bereits eine Werkstatt vorhanden. Außerdem befinden sich in unmittelbarer Nähe eine Tankstelle und weitere Gewerbebetriebe.

Die Überschreitung des Baufensters mit dem Dachvorsprung im Westen sowie mit der Rampe ist städtebaulich vertretbar. Ebenso scheint der geringfügige Eingriff der Rampe in das Sichtfeld aufgrund der minimalen Geländeaufschüttung vertretbar. Der Zweckverband Verkehrsverband Wieslaufalbahn wird jedoch im Rahmen der Nachbarteilnahme gehört und kann gegebenenfalls Bedenken äußern. Die Erschließung ist gesichert. Belange der Gemeinde sind nicht berührt.

Der Werkstattanbau ist, sofern eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, an die vorhandene Dachentwässerung anzuschließen.

Anlage/n:
1 Lageplan, 1 Schnitt, 2 Ansichten