

Sitzungsvorlage Nr. 0497/2013



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	12.11.2013	öffentlich

Errichtung eines Büro-, Ausstellungs- und Lagergebäudes, eines Werkstatt- und Lagergebäudes mit Garagen sowie eines Wohngebäudes, Dr.-Hockertz-Straße 24 in Rudersberg

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde Rudersberg für die Errichtung eines Büro-, Ausstellungs- und Lagergebäudes, eines Werkstatt- und Lagergebäudes mit Garagen sowie eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Dr.-Hockertz-Straße 24, Grundstück Flst. Nr. 561, in Rudersberg wird in Aussicht gestellt, sofern das Landratsamt als Fachbehörde den Betrieb in einem Mischgebiet für zulässig betrachtet.

Sachverhalt

Das Grundstück Dr.-Hockertz-Straße 24, Flst. Nr. 561, in Rudersberg ist derzeit mit einem Wohngebäude bebaut. Es ist beabsichtigt das Wohngebäude abzubauen um das Grundstück neu zu bebauen. Das Baukonzept des Sanitärbetriebes setzt sich aus folgenden Teilen zusammen:

- Büro-, Ausstellungs- und Lagergebäude entlang der Dr.-Hockertz-Straße
- Werkstatt- und Lagergebäude mit Garagen
- Wohnhaus für den Betriebsinhaber auf dem südwestlichen Grundstücksteil

Das Büro-, Ausstellungs- und Lagergebäude ist durch einen vorgelagerten Ausstellungspavillon gegliedert, dabei ist der Ausstellungspavillon als reiner Glasbau konzipiert, das Büro- und Lagergebäude ist 2-geschossig mit Pultdach vorgesehen.

Das Werkstatt- und Lagergebäude ist als 1-geschossiger Hallenbau mit flachem Satteldach (Traufhöhe ca. 4,0 m – 4,5 m, Dachneigung ca. 10 – 15°) geplant. Die Garagen und der Zwi-

schenbau zum Büro bzw. zur Wohnung sind 1-geschossig und erhalten begrünte Flachdächer.

Das Wohnhaus ist 1,5 – 2-geschossig geplant (Satteldach mit ca. 20 – 25 ° Dachneigung) und wird vom Bronnwiesenweg her erschlossen.

Mit der Anfrage soll geklärt werden, ob für das dargestellte Bau- und Nutzungskonzept das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hofäcker aus dem Jahre 1951. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Weitere Festsetzungen enthält der Bebauungsplan nicht. Die weitere baurechtliche Beurteilung bezüglich dem Art und Maß der baulichen Nutzung richtet sich somit nach § 34 des Baugesetzbuches. Danach muss sich ein Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen.

Die Baugrenze wird im Osten mit dem Büro-, Ausstellungs- und Lagergebäude sowie dem davor gelagerten Ausstellungspavillon um bis zu 7,00 m überschritten. Das Gebäude steht damit in einer „Flucht“ mit dem Gebäude Dr.-Hockertz-Straße 20. Im Westen wird die Baugrenze mit dem Wohngebäude um bis zu 1,80 m überschritten. Im Nordwesten mit den Garagen um bis zu 1,20 m.

Die Überschreitung der Baugrenzen ist im Hinblick auf die nördlich angrenzende Bebauung städtebaulich vertretbar. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Bauvorhaben in die Umgebung ein.

Nach der Umgebungsbebauung entspricht die Art der baulichen Nutzung einem Mischgebiet. In Mischgebieten sind zunächst alle Gewerbebetriebe zulässig, die auch in einem der Wohngebiete allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind oder die bereits nach ihrer Art nach nicht wesentlich stören können. Umgekehrt sind alle Gewerbebetriebe unzulässig, die nach ihrem Störgrad nur in GE- oder GI-Gebieten zulässig sind.

Im Genehmigungsverfahren müsste daher vom Landratsamt als Fachbehörde geklärt werden, ob es sich bei dem geplanten Sanitärbetrieb noch um einen Wohngebietsverträglichen und somit nicht störenden Gewerbebetrieb handelt.

Sofern es sich um einen nicht störenden Gewerbebetrieb handelt, wäre das Vorhaben auch nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Anlage/n:
1 Ansicht
1 Lageplan