

Sitzungsvorlage Nr. 1003/2015



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	08.12.2015	öffentlich

Bauvoranfrage: Abbruch und Neubau Wohn- und Geschäftshaus, Alter Rathausplatz 10 in Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den angefragten Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Alter Rathausplatz 10 wird in Aussicht gestellt.
2. Im Zusammenhang mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan einzureichen, der ein Trennsystem vorsieht.

Sachverhalt

Geplant ist, die bestehenden Gebäude Alter Rathausplatz 10 samt Werkstattgebäude abzubauen und an deren Stelle ein Wohn- und Geschäftshaus mit 12 Stellplätzen zu errichten.

Folgendes Nutzungskonzept ist vorgesehen:

Erdgeschoss:

Haus 1: Einzelhandel oder Dienstleistung

Haus 2: Müll-, Kinderwagen und Fahrradraum, 3 Garagen – alternativ: Einzelhandel oder Dienstleistung

Obergeschoss:

Haus 1: Wohnungen – alternativ: Dienstleistung

Haus 2: Wohnungen

Dachgeschoss: Wohnnutzung

Untergeschoss nur im Haus 2 mit Nebenflächen, wie Haustechnik und Abstellräume

Die städtebauliche Situation und die Gebäudestruktur werden vom Antragsteller wie folgt umschrieben:

„Das bestehende Gebäude am Alten Rathausplatz 10 ist aufgrund seiner Struktur, der Geschoss-, Trauf- und Firsthöhen für eine umfassende Sanierung nicht geeignet. Der geplante Ersatzbau spiegelt die Ansichtsbreite des Alten Schulhauses wieder und ordnet sich dessen Höhenentwicklung unter.

Der Alte Rathausplatz wird durch den Neubau räumlich besser geschlossen, der Blick auf den Kirchturm bleibt erhalten. Durch die Nutzung im Erdgeschoss erfolgt eine deutliche Aufwertung des Platzraumes.

Der Gebäudetyp wurde aus der umgebenden Bebauung entwickelt. Abgeleitet aus den Proportionen, der Anzahl der Geschosse, Darstellung des Sockelgeschosses und der Dachneigung von ca. 45 °. Die Neubebauung ist durch zwei Giebelhäuser, getrennt durch ein vertikales, verglastes Bindeglied vorgesehen. Hier erfolgt die zentrale, barrierefreie Erschließung aller Geschosse.“

Für das Grundstück gilt der einfache Bebauungsplan „Kirchbereich“ aus dem Jahr 2012, in dem ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden. Die weitere planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 des Baugesetzbuches (Umgebungsbebauung).

Ziel des Bebauungsplans war, sicherzustellen, dass die bestehende Nutzungsstruktur im Ortskern erhalten bleibt und die Entstehung von städtebaulichen Missständen verhindert werden kann. Zur Steuerung der weiteren Entwicklung wurde das Plangebiet in zwei Mischgebiete geteilt, in denen jeweils bestimmte Nutzungen ausgeschlossen sind.

Auf dem Grundstück Alter Rathausplatz 10 sind ausgeschlossen: Im nördlichen Bereich Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten und im südlichen Bereich zusätzlich Schank- und Speisewirtschaften. Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung sind in beiden Gebieten nicht zulässig.

Die unbebaute Teilfläche des Flurstücks 10 am Bahnhofweg, die derzeit als Stellplatz und Wiese genutzt wird, ist als private Grünfläche mit dem Nutzungszweck „Gärten“ festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass der freie Blick zur Johanneskirche erhalten bleibt.

Die geplanten 12 Stellplätze sind in diesem Bereich entlang des Bahnhofweges vorgesehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Schaffung von Wohnraum im Ortskern wird begrüßt. Die Baumaßnahme fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Insbesondere mit Blick auf die Umgebungsbebauung ist auch der geringere Grenzabstand zum Gebäude Alter Rathausplatz 8 vertretbar. Die Schaffung der erforderlichen Stellplätze wird befürwortet. Eine Befreiung von der als „Gärten“ ausgewiesenen Grünfläche als Stellplatzfläche ist städtebaulich vertretbar. Die nicht genutzte Fläche ist gärtnerisch anzulegen, so dass der freie Blick auf die Johanneskirche bestehen bleibt. Belange der Gemeinde sind nicht berührt. Die Erschließung ist gesichert. Zusammen mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan einzureichen, der ein Trennsystem vorsieht.

Anlage/n:

1 Lageplan, 1 Übersichtsplan Bestand / Planung, 1 Schnitt, 2 Ansichten