Abbruch eines Wohnhauses und Neubau eines Lagergebäudes auf dem Grundstück Gemarkung Metzingen, Hofstr. 7, Flst. Nr. 591/1

Vorlagen-Nr.:

045/2012-ö-31

Az.: **BGV2011/058**

Gremium:	Zweck:	Art:	Datum:
Gemeinderat	Empfehlung	öffentlich	10.05.2012

Dezernat - Amt	Abteilung:	Sachbearbeiter:
II - Ordnungsamt	Baurecht	Herr Joachim Schneider

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat der Stadt Metzingen empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch (BauGB) für den Abbruch eines Wohnhauses und den Neubau eines Lagergebäudes auf dem Grundstück der Gemarkung Metzingen, Hofstr. 7, Flst. Nr. 591/1, nach § 34 BauGB zu erteilen.

Ziel:

Erteilung einer Baugenehmigung und einer Baufreigabe.

Auswirkungen auf

Finanzen	
Die Maßnahme/das Projekt hat finanzielle Auswirkungen:	ja ☐ (s. Anlage 0); nein ☒
Für die Maßnahme/das Projekt sind über- oder außerplanmäßige Ausgaben notwendig:	ja ☐, insgesamt Euro; nein ☐
Die Maßnahme/das Projekt ist eine Einzelmaßnahme:☐; ist Teil einer Gesamtmaßnahme:☐	
Die Umsetzung der Einzelmaßnahme/Gesamtmaßnahme ☐ belastet ☐ entlastet den städtischen Haushalt im Haushalts- und Finanzplanungszeitraum 2011 bis 2014 mit voraussichtlich insgesamt: **Euro** (falls es sich bei der Maßnahme um einen Teil der Gesamtmaßnahme handelt, sind hier die Kosten des Gesamtprojektes (Investitions-und Folgekosten) genannt (ev. Einnahmen sind berücksichtigt)	

Personal	Kinder, Familie, Senioren

Umwelt und Verkehr	Wirtschaft und Tourismus
	Betriebliche Erweiterung, Schaffung von notwendigem Lagerraum

Sachverhalt:

Das Vorhaben muss nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt werden (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).
Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das vorhandene Wohnhaus soll abgebrochen werden, an dieser Stelle auf dem Grundstück ist ein Lagergebäude geplant. Auf dem rückwärtigen Grundstück ist noch ein Werkstattgebäude vorhanden.
Die geplante Bauform nimmt die traufständige Bebauung mit einem Satteldach auf, im rückwärtigen Bereich geht dieses ziegelgedeckte Satteldach mit einer Dachneigung von circa 50° in ein Flachdach über.
Die Fassade soll zum größten Teil (straßenseitig und Südseite) mit Metall-Sandwichplatten verkleidet werden. Die Ausführung und Farbgebung muss vor der Ausführung bemustert werden und eine Zustimmung durch die Abt. Stadtplanung erhalten. Der rückwärtige Gebäudeteil und die Grenzwand sind als Mauerwerksbau mit Außenputz geplant.

Im Erdgeschoss soll das Zufahrtstor zum Lager mit einem funkgesteuertem Torantrieb versehen werden, um eine ungehinderte Zufahrt ins Gebäude zu gewährleisten.
Ein kleiner Werkstattraum gliedert sich im Erdgeschoss an das Lager an, das Obergeschoss wird als zusätzliche Lagerfläche vorgesehen.

Kriterien für das Einfügen nach § 34 Abs. 1 BauGB:

Art der baulichen Nutzung:

Nach dem Flächennutzungsplan ist das Baugrundstück als gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.
In Mischgebieten sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Auf dem rückwärtigen Grundstück befindet sich ein kleineres Werkstattgebäude, das zum selben Betrieb gehört. Die Nutzung als Lagergebäude für eine Ofenbaufirma kann als nicht störend eingestuft werden, da keine großen Lärm- oder Geruchsimmissionen zu erwarten sind.

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl: unter Heranziehung aller 3 betroffenen Grundstücke wird eine GRZ des Gebäudes von 0,25 und eine GRZ gesamt (mit anrechenbaren versiegelten Flächen) von 0,42 ermittelt. Nach § 17 Abs. 1 BauNVO liegt die Obergrenze bei Mischgebieten bei einer GRZ von 0,6.

Geschossflächenzahl: Die ermittelte GFZ beträgt 0,34, die Obergrenze liegt bei einer GFZ von 1,2.

Höhe der baulichen Anlage: Das geplante Lagergebäude passt sich hinsichtlich der Traufhöhe und der Firsthöhe dem unmittelbar angrenzenden Gebäude an und fügt sich in die Quartiersbebauung ein.

Zahl der Vollgeschosse: In der Umgebungsbebauung ist vorwiegend eine II-geschossige Bauweise mit Satteldach vorhanden. Zum Teil befinden sich die Erdgeschoßzonen auf Sockelgeschossen, die circa 0,5 m bis 1 m über dem Straßenniveau liegen.
Das geplante Lagergebäude ist ein zweigeschossiges Gebäude.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Bauweise: In der unmittelbaren Umgebung sind verschiedene Bauweisen vorhanden. Es gibt Gebäude mit und ohne Grenzabstände sowie die abweichende Bauweise, in der die Gebäude nur einseitig ohne Grenzabstand vorhanden sind.
Das geplante Gebäude soll wie das bisherige abzubrechende Gebäude in abweichender Bauweise errichtet werden. Die nördliche Gebäudeaußenwand wird in Grenzbauweise errichtet, zur südlichen Grenze ist, auch aufgrund der notwendigen Zufahrt zum rückwärtigen Werkstattgebäude, ein Grenzabstand von 2,78 m vorgesehen.

Überbaubare Grundstücksfläche: Das geplante Gebäude wird, wie der zum Abbruch vorgesehene Vorgängerbau, an der straßenseitigen Baulinie vom 13.03.1900 errichtet. Die Bebauungstiefe entspricht in etwa der Bebauung des Grundstückes Hofstr. 5.

Zeitliche Umsetzung:

Anlagen:

Lageplan Abbruch
Lageplan Neubau
Grundrisse
Schnitt
Ansichten

insgesamt 8 Seiten