



Erläuterungen

zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am
Mittwoch, 23. September 2020

BA/2020/002

Öffentliche Tagesordnung

TOP 01 Bericht des Bürgermeisters

TOP 02 Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO

Nachstehende Beschlüsse wurden in nichtöffentlicher Sitzung gefasst, die Gründe für die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung sind weggefallen:

Gemeinderat 09.09.2020

- a) Der Gemeinderat beschließt, fernauslesbare Wasserzähler in Karlstein einzuführen und genehmigt die notwendige Erhöhung des Haushaltsbudgets auf 40.000 €, zur Beschaffung von 500 fernauslesbaren Wasserzählern.
- b) Es werden keine Betreuungskosten für die Notbetreuung in den gemeindlichen Kindertagesstätten für den Zeitraum April bis einschließlich Juni 2020 erhoben.
- c) Einer Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt zwecks Querungshilfe am Feuerwehrgerätehaus wird zugestimmt.

TOP 03 Pavillon der Kita Regenbogenland; Grundsatzentscheidung über Sanierung oder Neubau

Sachvortrag:

Im Auftrag des Gemeinderates haben Bauverwaltung und Fachplaner die Sanierungsfähigkeit des Pavillons in der Kita Regenbogenland untersucht. Hierbei ging es vor allem darum festzustellen, welche Sanierungsmaßnahmen notwendig sind und ob die Kosten hierfür geringer ausfallen, als für einen Neubau.

Am 05.12.2019 wurde dazu eine Kostenschätzung vorgelegt. Diese stellte Sanierungskosten in Höhe von 333.273,19 € brutto, Investitionskosten für einen Neubau in Höhe von 2.172.299,00 € brutto gegenüber.

Mit der Förderstelle der Regierung von Unterfranken wurde diesbezüglich gesprochen: Aufgrund bereits gewährter Förderungen für Sanierungsarbeiten im Jahre 2012, ist prognostisch nicht mit einer Förderung der Sanierung des Pavillons zu rechnen.

Die finalen Sanierungsplanungen sind noch nicht abgeschlossen, da diese erst durch den Gemeinderat nachzubeauftragen sind. Die Kostenberechnung liegt den Erläuterungen bei.

Bereits in der Gemeinderatssitzung vom 09.09.2020 wurde dem Gemeinderat eine Kostenberechnung für die Sanierung des Pavillons in Höhe von 585.492,50 EURO brutto kommuniziert. Diese Sanierungskosten sind erheblich niedriger als ein Neubau (siehe oben).

Um Zeit für Ausschreibungen und letztlich dem Beginn der Baumaßnahmen zur Kita Regenbogenland zu gewinnen, soll bereits in der BA-Sitzung der Grundsatzbeschluss zur Sanierung des Pavillons getroffen werden. Dieser wird auf der Basis der vorliegenden Zahlen und den im vergangenen Jahr vorgelegten Kosten für einen Neubau des Pavillongebäudes getroffen.

Der BA wurde vom Gemeinderat am 09.09.2020 hierzu ermächtigt.

Beschlussempfehlung:

Einer Sanierung wird grundsätzlich zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungsbüros für die entsprechenden Planungsphasen bis zur Realisierung nachzubeauftragen.

TOP 04 Beschaffung von fernauslesbaren Wasserzählern; Bekanntgabe der Angebotssummen

Sachvortrag:

Der Gemeinderat hat am 09.09.2020 beschlossen, fernauslesbare Wasserzähler in Karlstein einzuführen und die notwendige Erhöhung des Haushaltsbudgets auf 40.000 €, zur Beschaffung von 500 fernauslesbaren Wasserzählern, genehmigt.

In dieser Gemeinderatssitzung wurde ausführlich auf die technische und organisatorische Umsetzbarkeit eingegangen.

Es wurden nun fünf Angebote über die Anschaffung von Wasserzählern angefordert.

Eine Firma hat aus Mangel an Kapazitäten kein Angebot abgegeben.

Nachstehende geprüfte Angebote liegen vor (zum Vergleich auf 500 Zähler hochgerechnet; inkl. Software):

Bieter	Geprüfte Angebotssumme €/ brutto
Fa. Diehl Metering, 91522 Ansbach	38.823 €

Sensus GmbH, 67063 Ludwigshafen	45.705 €
Fa. Kamstrup, 68165 Mannheim	46.900 €
WDV Molliné GmbH, 70565 Stuttgart	79.765 €

**TOP 05 Machbarkeitsstudie Energiemuseum; Bekanntgabe der Angebots-
summen**

Sachvortrag:

Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 17.06.2020, aus dem Faberhaus ein Energiemuseum zu schaffen, hat die Verwaltung Kontakt zur Landesstelle für nicht-staatliche Museen in München aufgenommen.

Gemäß der Vorgabe der Landesstelle muss vor der Umsetzung eine Machbarkeitsstudie zeigen, dass sich ein solches Museum an der angedachten Stelle sinnvoll realisieren lässt.

Sollte die Machbarkeitsstudie positiv ausfallen, sind diverse Fördertöpfe für die Umsetzung möglicherweise nutzbar.

Die Verwaltung hat drei Büros um ein Angebot gegeben. Zwei Angebote sind bisher eingegangen:

Büro	Angebotssumme
RTCulturalConcepts	6.583,71 € brutto
Kulturplan	10.978,24 € brutto

Ein drittes Angebot liegt ggf. zur Ausschusssitzung vor.

Nach Auskunft der Landesstelle wird die Machbarkeitsstudie mit ca. 20 % bezuschusst.

**TOP 06 Vorstellung Konzept zur Aufstockung der Kindertagesstätte Villa
Kunterbunt**

Sachvortrag:

Im August 2019 fand eine Begehung gemeinsam mit dem Trägerverein der KiTa Villa Kunterbunt und Vertretern des Landratsamtes Aschaffenburg statt.

Bei diesem Termin wurde angemerkt, dass der Trägerverein eine Erweiterung der KiTa-Räumlichkeiten plant. Seinerzeit hatten sich die Nutzer der gemeindlichen Räumlichkeiten in der Berliner Straße auf eine zusätzliche Nutzung der durch die VHS genutzten Räume im Untergeschoss verständigt.

Im Nachgang dazu wurde diese Variante sowohl baurechtlich als auch kostenbezogen seitens der Bauverwaltung überprüft.

Ein separater Aufgang ins Freie und Sanierungskosten beliefen sich gemäß Kostenberechnung vom 22.08.2019 auf ca. 114.000 € netto.
In einer nachträglichen baurechtlichen Beurteilung beim LRA wurde für das Untergeschoss eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit als Aufenthaltsraum angemerkt.

Daraufhin verlagerte die Bauverwaltung ihre Aktivitäten hinsichtlich der Erweiterung auf die Möglichkeit zu einer Aufstockung des L-förmigen Hauptgebäudes. Dazu wurden sowohl Entwurfsskizzen als auch Begehungen und Berechnungen mit dem Fachplaner Statik und Brandschutz vorgenommen.
Voraussetzung für die Planung der Aufstockung sind belastbare Bestandsunterlagen zum Gebäude, die auch nach intensiver Nachforschung nicht auffindbar waren. Eine digitale Aufnahme der Gebäudestruktur (3-dimensional, wie für alle weiteren öffentlichen Gebäude der Gemeinde geplant) wurde daher vorgezogen und diente als Grundlage für die heute vorliegenden Entwurfsskizzen.

Diese zeigen einen aufgesetzten Baukörper, der mit der Aktivierung des zweiten Treppenhauses ins neue Obergeschoss eine Raumstruktur abbildet, die sowohl eine flexible Gruppenraumerweiterung, als auch personalbezogene Räumlichkeiten darstellt.

Die Bauverwaltung bittet um eine grundsätzliche Zustimmung zur gezeigten Aufstockung. In einem nächsten Schritt erfolgt die Entwurfsplanung mit Kostenaufstellung. Sollte der Gemeinderat sich dann für die Erweiterung aussprechen, ist die Genehmigung durch diesen und das LRA anzustreben.
Die Realisierung des Bauvorhabens ist für das Jahr 2022 vorgesehen.

TOP 07 Bauanträge

TOP 07 A Nachgenehmigung 5 Wohnungen und Gaststätte mit Nebenräumen, Hauptstraße 64

Sachvortrag:

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 1589, Hauptstraße 64, Gemarkung Großwelzheim, wird die Nachgenehmigung von 5 Wohnungen und einer Gaststätte beantragt. Hierzu wird ein Antrag auf Baugenehmigung vorgelegt.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle ein Allgemeines Dorfgebiet „MD“ aus.

Das Bauprojekt umfasst 5 Wohnungen und eine Gaststätte. Für Wohnung 1 liegt eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1965 vor. Wohnung 4 wurde 1996 nachgenehmigt.

Für die Wohnungen 2, 3 und 5 wurden keine Genehmigungen erfasst. Diese Wohneinheiten werden aber seit mehreren Jahren bewohnt.

An die Wohnung 1 und 5 erfolgte ein Flachdachanbau. Der Anbau dient in Wohnung 1 als Windfang und Eingang und in der Wohnung 5 als Wohnraumerweiterung.

Sowohl die Flachdachbauten als auch die Wohneinheiten sollen baurechtlich nachgenehmigt werden.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Die Unterschriften liegen bisher für eine Planausfertigung vor.

Die erforderlichen 16 Stellplätze sind auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

TOP 07 B Neubau Carport & Unterstand, Am Sportplatz 19

Sachvortrag:

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 1920/15, Am Sportplatz 19, Gemarkung Dettingen, wird der Neubau eines Carports und Unterstands beantragt. Hierzu wird ein Antrag auf Baugenehmigung vorgelegt.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Östlich der B8“. Der Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle ein Gewerbegebiet „GE“ aus. Zulässig sind somit Lagerhäuser und Lagerplätze.

Es wurde ein Antrag auf Benachrichtigung der Eigentümer der benachbarten Grundstücke durch die Gemeinde gemäß Art. 66 Abs. 1 Satz 3 BayBO gestellt. Die Eigentümer wurden förmlich über den Bauantrag durch die Gemeinde benachrichtigt und hatten die Gelegenheit, sich zu diesem Bauvorhaben zu äußern.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

TOP 07 C Neubau eines Einfamilienhauses, Nutzungsänderung Scheune, Seligenstädter Straße 17

Sachvortrag:

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 166, Seligenstädter Str. 17, Gemarkung Großwelzheim, wird der Neubau eines Einfamilienwohnhauses und Nutzungsänderung der Scheune

zum Wohnraum und Abstellraum für PKW beantragt. Hierzu wird ein Antrag auf Baugenehmigung vorgelegt.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle ein Allgemeines Dorfgebiet „MD“ aus.

Die Baugrundstücke sind teilweise bis zu einer Tiefe von ca. 45 m in zweiter Reihe mit Hauptgebäuden bebaut. Darüber hinaus sind nur noch Nebenanlagen i. S. d. § 23 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO, aber keine Wohngebäude möglich. Das beantragte Vorhaben hält die fiktive Baugrenze von 60 m Grundstückstiefe ab Grundstücksgrenze ein. Art. 6 BayBO § 34 BauGB sowie die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sind zu beachten. In der Umgebung sind Sattel- und Walmdächer als Dachformen vorhanden.

Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.

Es ist entweder eine Realteilung mit Zufahrt in ausreichender Breite (mind. 3,0 m) für das neu zu bildende Grundstück vorzunehmen oder durch eine Grunddienstbarkeit dinglich zu sichern.

Separate Wasser- und Kanalhausanschlüsse für das neue Grundstück sind auf Kosten des Antragsstellers herzustellen.

Eine Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Die erforderlichen Nachbarunterschriften sind bis auf die über die Seligenstädter Straße gegenüberliegenden Grundstückseigentümer vollständig.

Es wurde ein Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen. Ein weiterer Stellplatz muss gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung ergänzt werden.

Die Erschließung ist gesichert.

Es wird empfohlen, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Damit Regenwasser möglichst natürlich versickern kann, sollten Plätze und Wege nur dort versiegelt werden, wo es unbedingt notwendig ist. Zufahrten, Fußwege und wenig frequentierte Parkplätze können auch mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteine oder versickerungsfähigem Ökopflaster zweckmäßig und attraktiv gestaltet werden.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

TOP 07 D Neubau eines Mehrfamilienhauses, Hauptstraße 8**Sachvortrag:**

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 141, Hauptstraße 8, Gemarkung Großwelzheim, wird ein Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses beantragt. Hierzu wird ein Antrag auf Baugenehmigung vorgelegt.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle ein Allgemeines Dorfgebiet „MD“ aus.

Es wurde ein Antrag auf Abweichung von Vorschriften des Bauordnungsrechts gestellt.

Der Stellplatz Nr. 9 weicht in seinen Maßen minimal von der vorgegebenen Größe ab (anstatt 2,50 m x 5,00 m beträgt dieser Stellplatz 2,40 m x 5,00 m).

Ebenso soll vom § 4 der Stellplatzsatzung, Punkt 2 (mind. 50 % der Vorgartenzone soll begrünt werden) abgewichen werden. In der umliegenden Bebauung wurden die meisten Gebäude direkt an die Straße gebaut, somit ist eine Grünfläche nicht vorhanden. Es ist zu klären, ob hierfür eine Befreiung aus städtebaulicher Sicht zu erfolgen hat. Aus Sicht der Bauverwaltung fügt sich das Gebäude in seiner Eigenschaft mit dem Abstand zur Straße, nur bedingt in die bauliche Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Die Unterschriften sind derzeit noch unvollständig. Bis zum Sitzungstermin ist geplant, die ausstehenden Zustimmungen nachzuliefern.

Es wurde ein Antrag auf Benachrichtigung der Eigentümer der benachbarten Grundstücke durch die Gemeinde gemäß Art. 66 Abs. 1 Satz 3 BayBO gestellt. Der Eigentümer wurde förmlich über den Bauantrag durch die Gemeinde benachrichtigt und hat die Gelegenheit sich zu diesem Bauvorhaben zu äußern.

Die erforderlichen 9 Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

TOP 07 E Teilnutzungsänderung Keller zu Wohnung, Brückenstraße 5**Sachvortrag:**

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 1849, Brückenstraße 5, Gemarkung Dettingen, wird eine Teilnutzungsänderung Keller zu Wohnung beantragt. Hierzu wird ein Änderungs-

antrag zu einem beantragten und bereits genehmigten Verfahren 2018-1103-BAVV vom 10.01.2019 zum Ausbau auf 4 Wohneinheiten vorgelegt.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle ein Allgemeines Mischgebiet „MI“ aus.

Gemäß Art. 45 Abs.1 Satz 1 der BayBO müssen Aufenthaltsräume eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, im Dachgeschoss über der Hälfte ihrer Nutzfläche 2,20 m haben, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben.

Art. 45 Abs.2 Satz 1 und 2 besagt, dass Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden müssen. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raums einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.

Darüber hinaus sind die brandschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten. Grundsätzlich muss von einem Wohnraum im Keller eine geeignete Treppe ins Freie führen. Daneben wird ein zweiter Rettungsweg gefordert. Dieser muss frei zugänglich sein.

Es wurde ein Antrag auf Benachrichtigung der Eigentümer der benachbarten Grundstücke durch die Gemeinde gemäß Art. 66 Abs. 1 Satz 3 BayBO gestellt. Die Eigentümer wurden förmlich über den Bauantrag durch die Gemeinde benachrichtigt und hatten die Gelegenheit sich zu diesem Bauvorhaben zu äußern.

Die erforderlichen 8 Stellplätze sind auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen 6 bis 8 soll über eine Garage erfolgen. Hier entsteht eine Hofsituation. Das Tor und die Wände im Südosten und Nordwesten sind zu entfernen und freizuhalten.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

TOP 07 F Terrassenüberdachung, Feldstraße 3

Sachvortrag:

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 777/16, Feldstraße 3, Gemarkung Dettingen, wird eine Terrassenüberdachung beantragt. Hierzu wird ein Antrag auf isolierte Befreiung vorgelegt.

Der Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle ein Allgemeines Wohngebiet „WA“ aus.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Straßengewanne“.

Die Terrassenüberdachung ist mit einer Größe von 12 m² (Fläche < 30 m² und Tiefe bis 3,0 m) gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. g) BayBO grundsätzlich verfahrensfrei. Das Bauvorhaben liegt jedoch im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und weicht von dessen Festsetzungen insofern ab, als dass die Überdachung mit 12 m² die Baugrenze überschreitet.

Durch dieses Vorhaben werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die oben näher bezeichnete Befreiung ist städtebaulich vertretbar.

Die Nachbarunterschrift des direkten Nachbarn liegt vor.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Die beantragte isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes bezüglich der Grenzüberschreitung wird erteilt.

TOP 07 G Bauvoranfrage zur Änderung der Einzelhandelsnutzung, Eichendorffstraße 29

Sachvortrag:

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 1750/14, Eichendorffstraße 29, Gemarkung Großwelzheim, wird eine Nutzungsänderung der bestehenden Einzelhandelsnutzung beantragt. Hierzu wird ein Antrag auf Vorbescheid vorgelegt.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Karlstein II“. Der Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle ein Mischgebiet „MI“ aus.

Dieser Antrag auf Vorbescheid steht im Kontext der aktuellen Entwicklung des Bauplanungsrechts für den Bereich Karlstein III, des Entwicklungsgebietes am neuen Feuerwehrhaus als neues Zentrum mit Wohnen und Einzelhandel. Bei dieser Entwicklung werden auch Erweiterungsmöglichkeiten der heute bereits vor Ort vertretenen Anbieter der Nahversorgung im ISEK diskutiert mit der Folge der berechtigten Fragestellung zur Nachnutzung der heutigen Einzelhandelsstandorte.

Zur Liegenschaft Eichendorffstraße 29 wurde mit Baugenehmigung vom 11.05.1993 Az. 50.2-6028-1893/92 ein Nahversorgungsmarkt genehmigt und errichtet. Der wirksame Flächennutzungsplan Gemeinde Karlstein in der Fassung vom 10.09.1981 sowie seine Änderungen bis zum 11. November 2016 stellt das Gebiet als Mischgebiet dar. Die Liegenschaft befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Karlstein II“ vom 05.12.1990 und 1. Änderung vom 22.11.1999.

Festgesetzt wird ein Mischgebiet nach §6 (3) BauNVO, wonach aufgeführten Ausnahmen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen werden. Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sport-

liche Zwecke, sowie ein nicht großflächiger SB Lebensmittelmarkt mit einer Verkehrsfläche unter 700 m². Zum Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ bis 0,4 und eine GFZ bis 1,0 festgesetzt. Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse sind als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss zulässig mit Detailfestsetzungen zur Ausführung der Dachgeometrie. Für das Grundstück werden umlaufend Baugrenzen somit in der Summe ein Baufenster ausgewiesen.

Städtebaulich bildet die Grundstückssituation eine herausgehobene zentrale Lage in der Mittellage der Achse der öffentlichen Einrichtungen Rathaus Karlstein a.Main, Gemeindebibliothek, Caritas-Einrichtung und Kindertagesstätte mit umgebendem ringförmigem Verlauf der Straße und dem umgebenden Grünzug. Die Gebäudetypologie auf der Achse stellen sich dabei als großformatige Solitäre dar.

Mit dem vorgelegten Entwurf besteht aus Sicht der Bauverwaltung die Chance zu einer bedeutenden Weiterentwicklung der ‚Karlsteiner Mitte‘ und zu einem Karlsteiner Marktplatz. Die Bauverwaltung hat hierzu ergänzende Planungsansätze für die Anschlussbereiche zugearbeitet, die im beigefügten Entwurf abgebildet sind.

Konzipiert ist eine zukünftige gemischte Nutzungsausrichtung mit Fokus auf das Segment Mehrgenerationen-Wohnen, Service Wohnen, altersgerechtes Wohnen, betreutes Wohnen und Pflegewohnen. Die exakte Ausprägung der Betriebsform ist dabei vom späteren Betreiber abhängig. In der Erdgeschosszone sind weitere Nutzungen verschiedener Art im Charakter des Mischgebietes möglich (kleinteiliger Einzelhandel und Gewerbeflächen). Unter dem gesamten Gebäude ist eine Tiefgaragenkonstruktion vorgesehen, welche mit einer Anbindung an die Eichendorffstraße im Bereich der Grundstücksgrenze zum Caritasgebäude anschließt.

Die angedachte Baukörperlösung bildet eine dreiseitige, platzumschließende Gebäudekubatur ab mit Bezug auf die Geschossigkeit und Höhentypologie der umgebenden Großformen auf der öffentlichen Achse in der Ausprägung mit 2 Vollgeschossen plus Dachgeschoß als Satteldach/ Pultdach inkl. der Gaubenaufbauten/Terrasseneinschnitten.

Das Maß der baulichen Nutzung des Hauptbaukörpers läge bei einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 bei einer zugrundeliegenden Grundstücksgröße gemäß Grundbuch von 3.177 m², maßgeblich bedingt durch die erforderliche Marktplatzausbildung der Konzeptlösung und die Berücksichtigung der Topografie.

Außerdem besteht über die gemeindlichen Anschlussgrundstücke eine Absenkung der südöstlichen Geländeböschung mit Sockelgeschoss und ebenerdigen Zugang zur Unterführung aus der Tiefgarage.

Die anliegende Skizze erläutert eine mögliche, beispielhafte Umsetzung.

Vor diesem geschilderten Hintergrund wird um wohlwollende Prüfung und Beantwortung folgender Fragestellungen dieses Antrags auf Vorbescheid erbeten:

1. Ist die geschilderte Nutzungskonzeption nach Art und Maß der Nutzung innerhalb des bestehenden bauplanungsrechtlichen Rahmens mittels Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigungsfähig?

2. Alternativ: Wäre auch ein vorhabenbezogener B-Plan -Ansatz möglich?

Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt

- a. Durch Zustimmung zu Ausnahmen vom bestehenden B-Plan
- b. Durch Zustimmung zu einem vorhabenbezogenen Vorgehen