

Stadt Waldenbuch, Kreis Böblingen

Datum	Aktenzeichen	Bearbeitung	Gremium	Sitzungsart	Vorlagen-Nr.
14.08.2023	BA-632.6	Bauamt Betina Ritzal Tel.: 07157 1293-29	TA 12.09.2023	öffentlich	SV/175/2023

Bauantrag; Sanierung der Gebäude Hintere Seestraße 2 und 4 sowie Vordere Seestraße 5, 7, 9, Flst.-Nr. 127/4, 127/5, 121/3, 121/4, 121/5, 121/6 u. 121/7

Anlagen

1. Lageplan
2. Ansichten

I. Beschlussvorschlag

1. **Das gemeindliche Einvernehmen wird gem. §§ 31 und 36 BauGB entsprechend den Eintragungen im Lageplan und den Bauzeichnungen vom 02.08.2023 erteilt.**
2. **Die Zustimmung zur sanierungsrechtliche Genehmigung gem. §§ 144 und 145 BauGB wird erteilt. Die Gestaltung der Außenbauteile deren Detaillierung, die Materialien und Farbgebung sowie die Freiflächengestaltung sind noch mit der Stadt abzustimmen.**

II. Vorberatung

= ohne Vorberatung

= Vorberatung im VA

= Vorberatung im TA

III. Finanzielle Auswirkungen

keine finanziellen Auswirkungen

IV. Sachverhalt

Die Antragstellerin beantragt die Sanierung und den Umbau der Gebäude Hintere Seestraße 2 und 4 sowie die Gebäude Vordere Seestraße 5, 7 und 9, Flst.-Nr. 127/4, 127/5, 121/3 – 121/7.

Das Vorhaben liegt innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans „Altstadt Waldenbuch“.

Folgende Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans liegen vor:

- Traufhöhenüberschreitung um max. 0,90 m
- Balkone über der Baugrenze
- Stellplätze z.T. im Pflanzzwang
- Flachdach anstatt Satteldach im Bereich zwischen Gebäude Nr. 7 und 4

Die Stadtverwaltung kann sich die Erteilung der Befreiungen und einer Ausnahme von diesen Festsetzungen und somit die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens vorstellen.

Die geplanten Veränderungen der Trauf- und Firsthöhen fügen sich gut in das Ensemble der Bestandsgebäude. Insofern kann hier im Einzelfall auch der geplanten, vom Planungsrecht nicht vorgesehenen Traufhöhenüberschreitung, zugestimmt werden.

Die Baugrenzen des Bebauungsplans berücksichtigen die Bestandsbebauung im Fall von Hinterer Seestr. 4 nicht. Dies und der Erhalt einer für das Bild der Altstadt von Waldenbuch wertvollen Gebäudegruppe rechtfertigen die Überschreitung der Baulinien mit Balkonen; dies auch im Interesse der Nachhaltigkeit, der Schaffung zeitgemäßen Wohnraums unter Erhalt vorhandener Bausubstanz.

Die Neuordnung der Stellplätze in der Vorderen Seestraße dient vor allem der Schaffung etwas größerer Aufenthaltsbereiche für die Fußgänger zwischen den Stellplätzen, welche nicht nur die Qualität des öffentlichen Raumes, sondern auch den Zugang zu den Gebäuden verbessern. In der Abwägung überwiegen diese Qualitäten gegenüber einer vollständigen Umsetzung des im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzzwangs.

Das zwischen den Gebäuden 4 und 7 im Innenbereich der Gebäudegruppe vorgesehene Treppenhaus bleibt mit seinem Flachdach unter den Firsten der es einfassenden Bestandsgebäude und tritt so von außen wenig in Erscheinung. Dies rechtfertigt für diesen Gebäudeteil ein Flachdach.

Das besonders kleine, eng eingebaute Haus Vordere Seestraße 5 ist ohne eine adäquate Nutzung des Dachgeschosses kaum zeitgemäß nutzbar. Hierfür sind Gauben mit ausreichender Höhe notwendig. Ohne eine Erhöhung des Daches sind unter dieser Voraussetzung allerdings keine Schleppgauben möglich. Die in der Planung vorgesehenen Flachdachgauben treten zwischen den beiden höheren Nachbargebäuden nicht störend in Erscheinung und können insofern akzeptiert werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Erweiterter Altstadt kern“ und ist somit genehmigungspflichtig gem. § 144 BauGB und bedarf einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gem. § 145 BauGB. Darüber hinaus liegt das Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz der Altstadt Waldenbuch.

Die Planung des Bauvorhabens wurde mit den Sanierungsbetreuern von URBA Architektenpartnerschaft Keinath und Dr. Dietl, Stuttgart vorabgestimmt. Von Seiten der Stadtsanierung bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.

Vor Erteilung der Baufreigabe sind jedoch weitere Details bei der Ausführung der Baumaßnahme abzustimmen und als Auflagen bei der Genehmigungserteilung aufzunehmen: Bei den Außenbauteilen wie Balkone, Dachrändern, Geländer sind die Gestaltung und Farben zu klären. Ebenso sind die Materialien und die Gestaltung der Außenbauteile (z.B. Putzstruktur) sowie die Planung der Freiflächen (ggfs. geplanter Einfriedungen oder Bepflanzungen, Beläge) noch abzustimmen.

Die Stadtverwaltung kann sich die Zustimmung zur sanierungsrechtlichen Genehmigung unter Erteilung dieser Auflagen vorstellen.

V. Weitere Vorgehensweise

Nach Beschluss durch den Technischen Ausschuss sind die Bauunterlagen zur weiteren Bearbeitung und Entscheidung an das Landratsamt Böblingen weiterzuleiten.

gez. Lutz
Bürgermeister

--	--	--	--	--	--