


<p>Sitzungsvorlage Nr. 42/2019 Sitzung: Gemeinderat Anlage(n): Lageplan, Anlage 1, Grundriss Kellergeschoss, Anlage 2 Grundriss Erdgeschoss, Anlage 3 Grundriss Obergeschoss, Anlage 4 Grundriss Dachgeschoss, Anlage 5 Ansicht Nord-Westen, Anlage 6 Ansicht Süd-Osten, Anlage 7 Ansicht Süd-Westen, Anlage 8</p>	<p>Sitzung am 07.05.2019 AZ: IV-022.31; 632.6/Ku Erstellt: 17.04.2019</p>	
---	---	---

SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

Bauangelegenheiten;

Erteilung des städtebaulichen Einvernehmens zum Bauantrag zum Umbau und Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes mit 6 Wohnungen, Errichtung von Balkonen und Herstellung von Stellplätzen, Alter Bahnhof 6, Flst. Nr. 1901/4, 72184 Eutingen im Gäu

Sachverhalt:

Am 22.03.2019 wurde der Bauantrag zum Umbau und zur Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes mit 6 Wohnungen, Errichtung von Balkonen und Herstellung von Stellplätzen, Alter Bahnhof 6 (siehe Lageplan, Anlage 1) eingereicht.

Nach § 5 Ziff. 2.14.2 der Hauptsatzung kann der Bürgermeister selbständig über die Zulassung von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB, wenn die jeweilige Angelegenheit für die Bauleitplanung der Gemeinde nicht von grundsätzlicher Bedeutung oder Wichtigkeit ist, entscheiden.

Da das Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) der Gemeinde Eutingen im Gäu liegt, ist für die Erteilung des städtebaulichen Einvernehmens der Gemeinderat zuständig.

Laut § 35 (2) BauGB kann ein Bauvorhaben im Einzelfall zugelassen werden wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 (3) BauGB liegt in diesem Fall lt. Ziff. 1 vor, da das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Die Zufahrt entlang des Gebäudes Alter Bahnhof 6 gehört der Deutschen Bundesbahn. Von einer gesicherten Erschließung ist auszugehen, da es sich um Bestandswohnungen handelt.

Das Flst. Nr. 1901/4 liegt zum Teil auf Bahnfläche. Durch die Freistellung endet die Eigenschaft als Betriebsanlage der Eisenbahn. Zugleich endet für die Flächen gemäß § 38 (1) BauGB i.V.m. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) das eisenbahnrechtliche Fachplanungsprivileg. Die Freistellung der Bahnflächen muss durch den Bauherren/Eigentümer bei der Deutschen Bahn beantragt werden. Dem Bauherren wird die entsprechende Information weitergegeben. Das Freistellungsverfahren kann u.U. mehrere Monate Bearbeitungsdauer in Anspruch nehmen.

Nach Abs. 4 Ziff. 4 BauGB können jedoch sonstige Vorhaben im Sinne des Abs. 2 BauGB nicht entgegeng gehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans bzw.

eines Landschaftsplans widersprechen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt, soweit sie im Übrigen außengebietsverträglich (keine weitere Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen) sind:

Wenn die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten Bestandsgebäuden, auch wenn die Nutzung aufgegeben ist, dient und wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltswert dient.

Laut Kommentar zu § 35 (4) BauGB muss, sich das Gebäude in einem Zustand befinden, der noch eine Instandsetzung erlaubt, ohne dass die dazu erforderlichen Arbeiten einem Neubau gleichkommen.

Weitere Beeinträchtigungen von öffentlichen Belangen sind, nach Auffassung der Verwaltung, nicht gegeben, sodass das Bauvorhaben unter den erleichterten Zulassungsbedingungen nach § 35 (4) Nr. 4 BauGB beurteilt werden.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Änderungen:

Der bestehende Schuppen in Holzbauweise an der Nordseite wird abgebrochen. Ein überdachter Fahrradabstellplatz wird errichtet. Daran anschließend ist ein bestehender Schuppen. Dieser wird für 6 Abstellräume, Kinderwagenstellplatz und als Hausmeisterlager genutzt.

Desweiteren werden zur Südseite des Grundstücks 6 Stellplätze angelegt. Auch ein Kinderspielplatz ist eingeplant.

Kellergeschoss:

- Einrichtung von mehreren einzelnen Abstellräumen (siehe Grundriss Kellergeschoss, Anlage 2)

Erdgeschoss/Obergeschoss:

- Errichtung von Terrassen für die Wohneinheit 1 und 2.
- Errichtung von Balkonen auf Stützen für die Wohneinheit 3 und 4 sowie neue Zugänge (Terrassen-/Balkontüren) zum Wohn-/Esszimmer .
- Änderungen der Raumaufteilungen innerhalb der Wohnungen 1 bis 4. (siehe Grundriss Erdgeschoss, Anlage 3 und Grundriss Obergeschoss, Anlage 4)

Dachgeschoss:

- Errichtung eines Balkons auf Stützen für die Wohneinheit 5
- Änderungen der Raumaufteilungen innerhalb der Wohnungen 5 und 6
- Einbau von Dachfenstern. (siehe Grundriss Dachgeschoss, Anlage 5)

Fassadengestaltung:

Im wesentlichen bleibt die Fassade im Bestand gewahrt. Außer den Balkonanbauten, sowie der Treppenzugänge für die Erdgeschoss-Wohnungen neben den Terrassen und den Einbau von Dachflächenfenstern werden keine Änderungen vorgenommen.

(siehe Ansicht Nord-Westen, Anlage 6; Ansicht Süd-Osten, Anlage 7; Ansicht Süd-Westen, Anlage 8)

Stellplätze:

Auf dem Baugrundstück werden 6 Stellplätze angelegt. Laut § 37 der LBO ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen. Sofern ein erhöhter Stellplatzbedarf notwendig wird, stehen keine öffentlich gewidmete Gemeindeflächen zur Verfügung.

Nach Auffassung der Verwaltung dient der Umbau einer zweckmäßigen Verwendung des bisherigen Gebäudes. Auch wird durch die Instandsetzung des Gebäudes kein Eindruck eines Neubaus geschaffen, da bereits Wohnraum in diesen Gebäuden vorhanden ist und die Fassadengestaltung im Wesentlichen gewahrt bleibt.

Zudem befindet sich das Gebäude unter Denkmalschutz. Daher ist davon auszugehen, dass das Gebäude Alter Bahnhof 6 die Voraussetzungen für ein erhaltenswertes Bestandsgebäude erfüllt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden durch die Baurechtsbehörde Fachbehörden wie z.B. das Denkmalamt und die Naturschutzbehörde angehört.

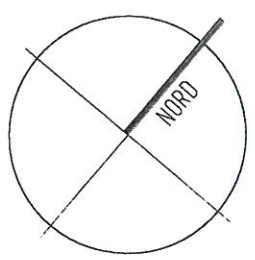
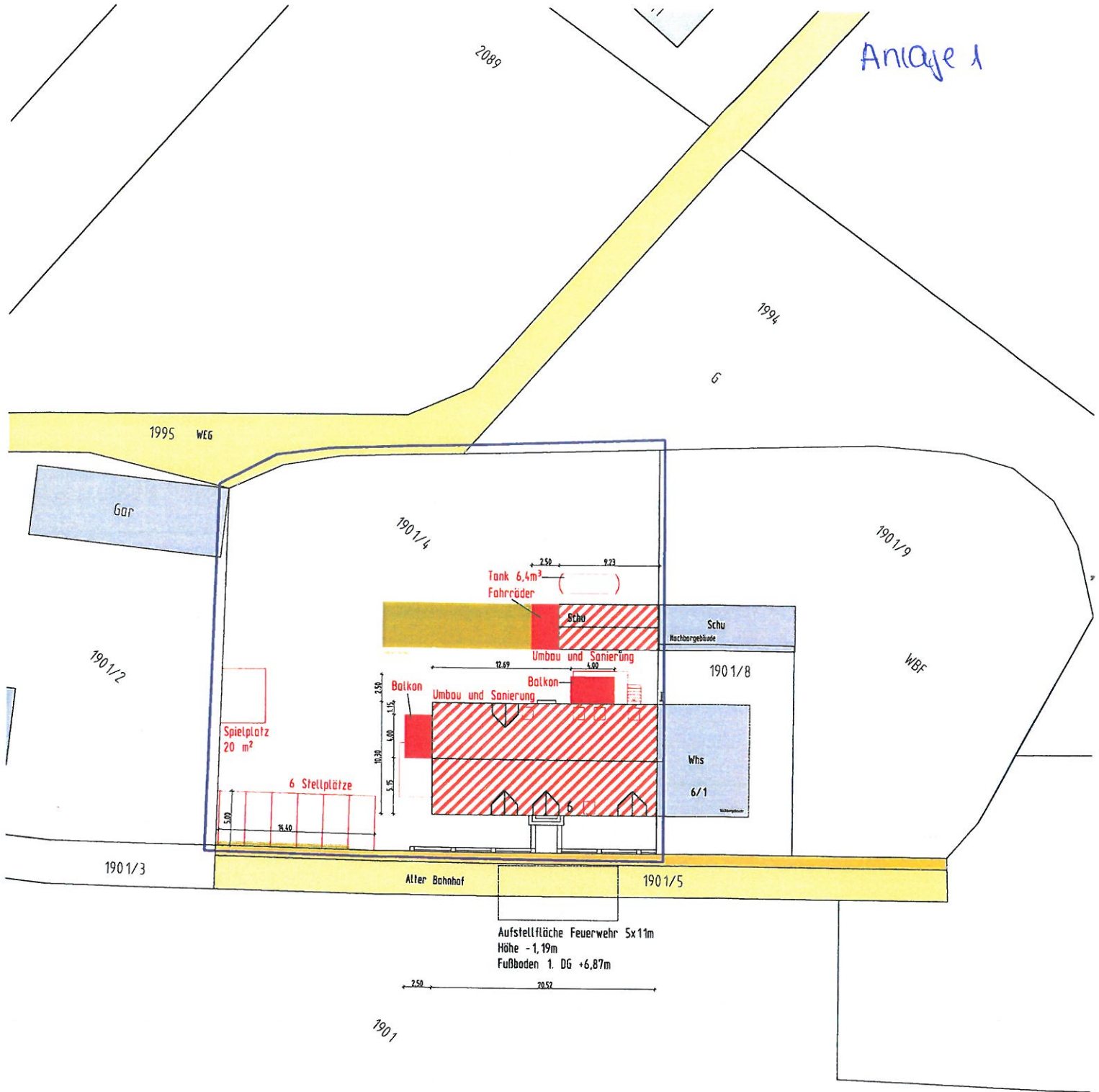
Seitens der angehörten Angrenzer gingen keine Bedenken zum geplanten Umbau ein. Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat vor, das städtebauliche Einvernehmen zum geplanten Umbau und Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes mit 6 Wohnungen, Errichtung von Balkonen und Herstellung von Stellplätzen auf dem Flst. Nr. 1901/4, Alter Bahnhof 6, 72184 Eutingen im Gäu gemäß § 35 (4) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 36 BauGB zu erteilen.

Beschluss:

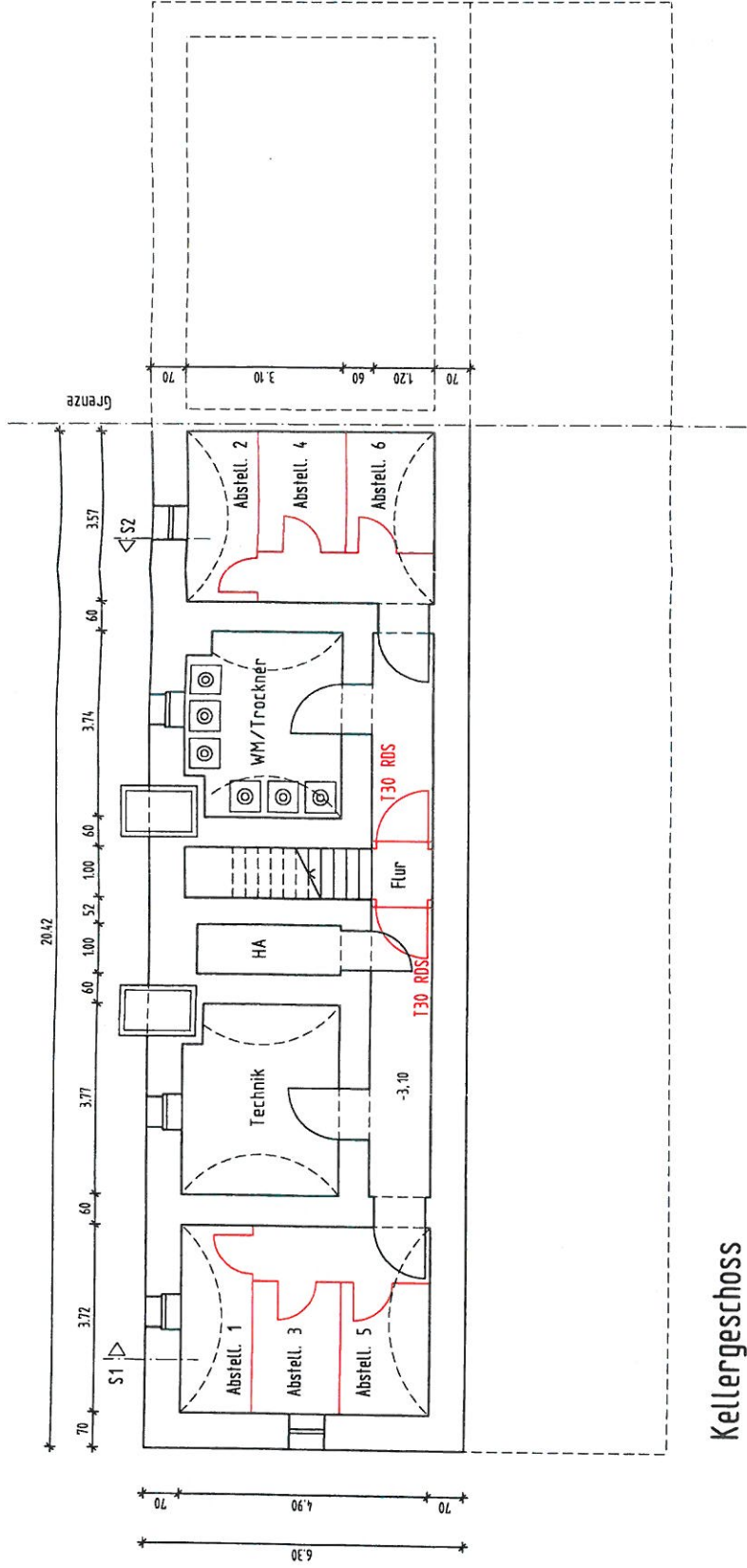
Das städtebauliche Einvernehmen zum Bauantrag zum Umbau und Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes mit 6 Wohnungen, Errichtung von Balkonen und Herstellung von Stellplätzen, Alter Bahnhof 6, Flst. Nr. 1901/4, 72184 Eutingen im Gäu wird gemäß §§ 35 und 36 BauGB erteilt.

Die Erschließung erfolgt über die priv. Zufahrtsstraße der Deutschen Bundesbahn.

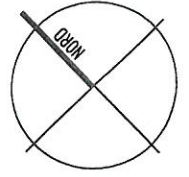
Anlage 1



Umbau und Sanierung Mehrfamilienhaus Alter Bahnhof 6, Eutingen			
BAUVORLAGE LAGEPLAN		1:500	
PK/VN		A 4	25 012019
Architekt:			
ARCHITEKTURBÜRO PETER KAUTT KAISERSTRASSE 29 72764 REUTLINGEN TEL. 0 71 21-34 69 33 FAX 34 69 39			17

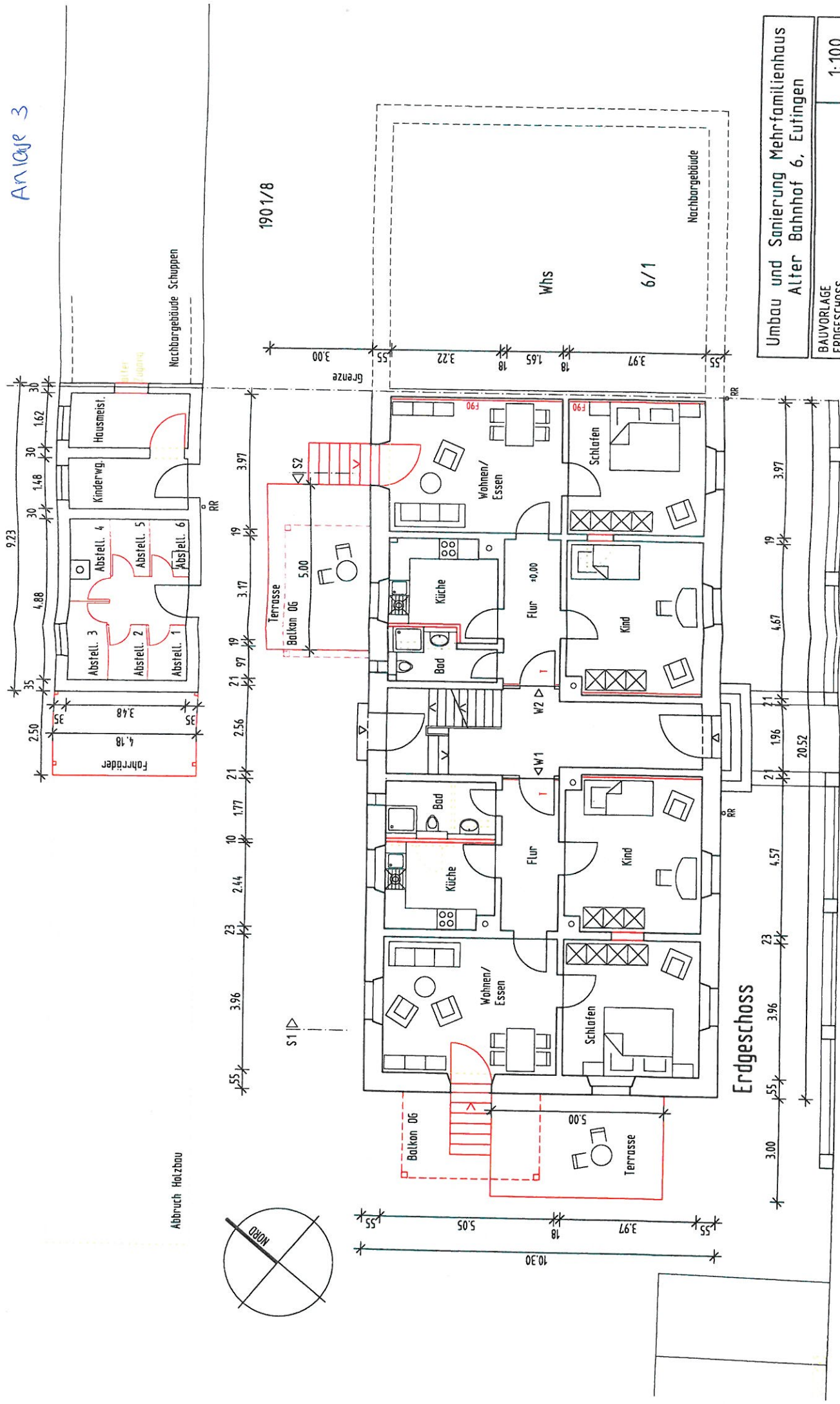


Kellergeschoss



Umbau und Sanierung Mehrfamilienhaus Alter Bahnhof 6, Eutingen		1:100
BAUVORLAGE KELLERGESCHOSS		
PK./VN	A 3	25.01.2019
Architekt:		
ARCHITEKTURBÜRO PETER KAUTT KAISERSTRASSE 29 72764 REUTLINGEN TEL. 0 71 21-34 69 33 FAX 34 69 39		18

Anlage 3

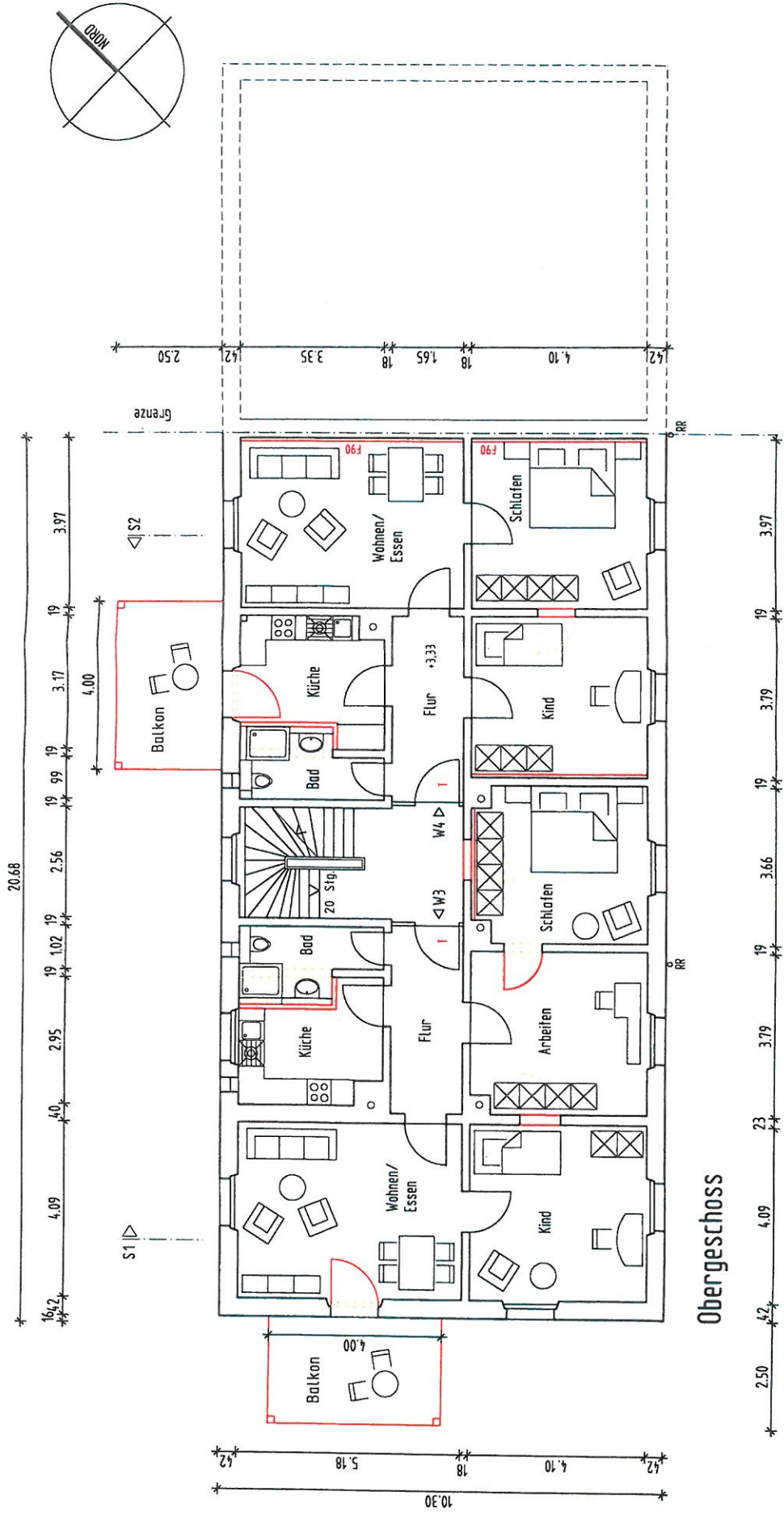


Umbau und Sanierung Mehrfamilienhaus Alter Bahnhof 6, Eutingen		1:100
BAUVORLAGE ERDGESCHOSS	PK/VN	A 3 25.01.2019
Architekt:		
ARCHITEKTURBÜRO PETER KAUTT KAISERSTRASSE 29 72764 REUTLINGEN TEL. 0 71 21-34 69 33 FAX 34 69 39		19

T: Tür bestehend als eine einfache Vollholztür mit Glasfüllungen;
Ergänzen Dichtung 3-seitig und abdecken der Gläser
mit Glasgeplättchen

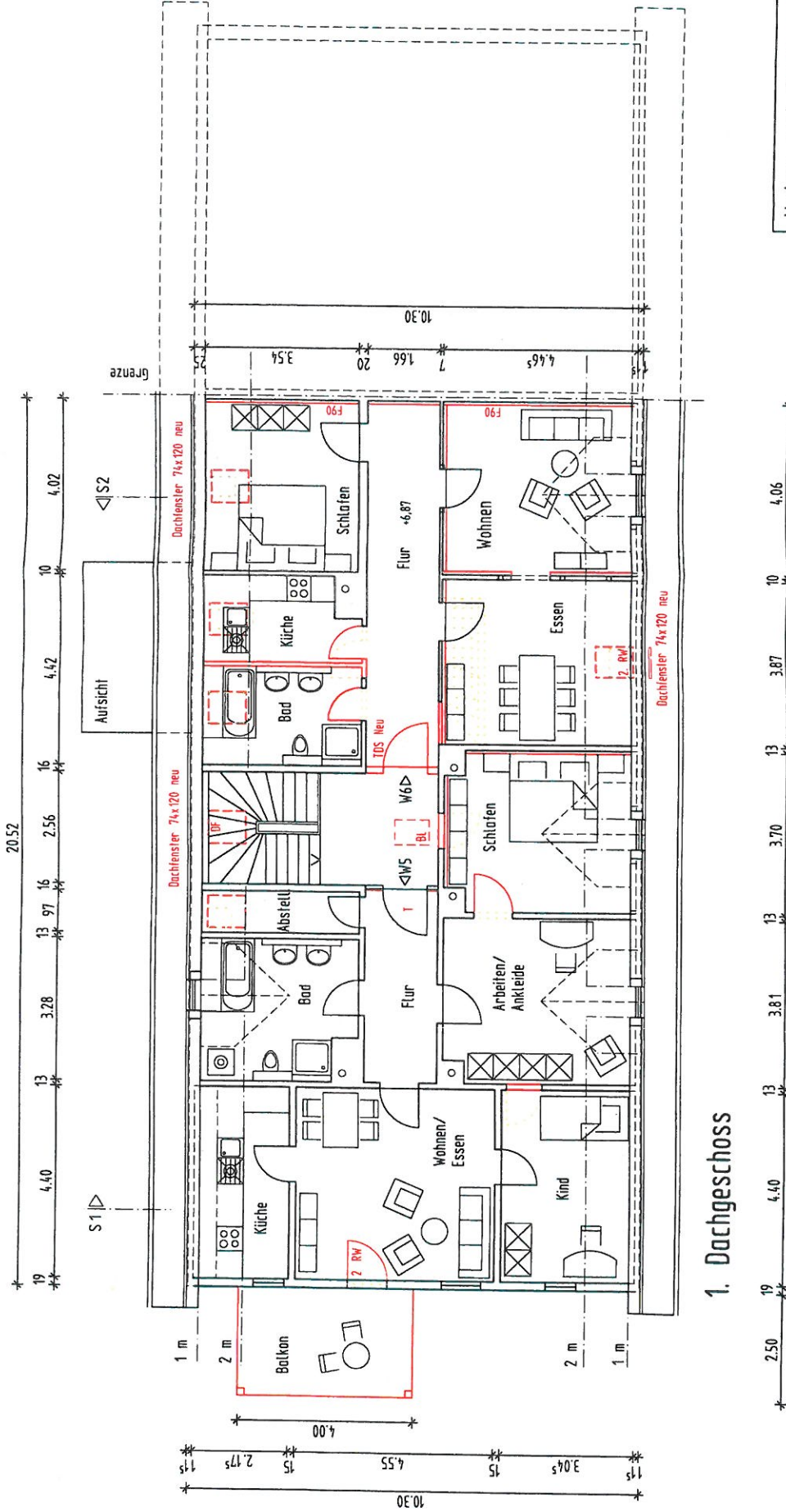
Alter Bahnhof

1901/5



1: Tür bestehend, als eine einfache Vollholztür mit Glasfüllungen:
Ergänzen Dichtung 3-seitig und abdecken der Gläser
mit Gipsfaserplatten

Umbau und Sanierung Mehrfamilienhaus Alter Bahnhof 6, Eutingen		1:100
BAUVORLAGE OBERGESCHOSS		
PK/VN	A 3	25.01.2019
Architekt:		
ARCHITEKTURBÜRO PETER KAUTT KAISERSTRASSE 29 72764 REUTLINGEN TEL. 0 71 21-34 69 33 FAX 34 69 39		20



1. Dachgeschoss



BL: Bodenluke F30 von oben und unten
 DF: Dachflächenfenster zur Entrauchung 0,5m² iL
 TDS: Tür dicht schließend
 T: Tür bestehend, als eine einfache Vollholztür mit Glasfüllungen;
 Ergänzten Dichtung 3-seitig und abdecken der Gläser
 mit Gipsfaserplatten

Umbau und Sanierung Mehrfamilienhaus Alter Bahnhof 6, Eutingen		1:100
BAUVORLAGE 1. DAGHGESCHOSS		
PK/VN	A 3	25.01.2019
Architekt:		
ARCHITEKTURBÜRO PETER KAUTT KAISERSTRASSE 29 72764 REUTLINGEN TEL. 0 71 21-34 69 33 FAX 34 69 39		21

Anlage 6



Ansicht Nord-Westen

Umbau und Sanierung Mehrfamilienhaus Alter Bahnhof 6, Eutingen		1:100
BAUVORLAGE ANSICHT NORD-WESTEN		
PK/VN	A 3	25.01.2019
Architekt:		
ARCHITEKTURBÜRO PETER KAUTT KAISERSTRASSE 29 72764 REUTLINGEN TEL. 0 71 21-34 69 33 FAX 34 69 39		25

Anlage 7




Ansicht Süd-Osten

Umbau und Sanierung Mehrfamilienhaus Alter Bahnhof 6, Eutingen		1:100
BAUVORLAGE ANSICHT SÜD-OSTEN		
PK/VN	A 3	25.01.2019
Architekt:		
ARCHITEKTURBÜRO PETER KAUTT KAISERSTRASSE 29 72764 REUTLINGEN TEL. 0 71 21-34 69 33 FAX 34 69 39		26



Ansicht Süd-Westen

Umbau und Sanierung Mehrfamilienhaus Alter Bahnhof 6, Eutingen			
BAUVORLAGE ANSICHT SÜD-WESTEN			1:100
PK/VN		A 3	25.01.2019
Architekt:			
ARCHITEKTURBÜRO PETER KAUTT KAISERSTRASSE 29 72764 REUTLINGEN TEL. 0 71 21-34 69 33 FAX 34 69 39			27