

Beschlussvorlage

Amt für Stadtentwicklung

Vorlage-Nr.: 2025/0081

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Bauausschuss	02.06.2025	öffentlich

E25/020 Abriss des bestehenden Gebäudes und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten und Parkdeck im Erdgeschoss, Bahnhofstraße 12, Laupheim

Kurzfassung:

Information nach § 9 Abs. 3 der Hauptsatzung der Stadt Laupheim.

Beschlussvorschlag:

Der Bauantrag wird zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein			
<input type="checkbox"/> Einnahme/Ertrag		<input type="checkbox"/> Auszahlung/Aufwand	
<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt	
Betrag einmalig:		Betrag einmalig:	
Betrag Folgejahre:		Betrag Folgejahr	
		Abschreibung:	
		Betrag Folgejahr:	
		Investitions-Nr.:	
Kostenstelle:		Kostenstelle:	
Kostenträger:		Kostenträger	
Sachkonto:		Sachkonto:	
<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig	<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig
Mittelübertragung		Mittelübertragung	
Budget:		Budget:	
<input type="checkbox"/> Zuschuss beantragt bei:		voraussichtl. Höhe:	
<input type="checkbox"/> Kein Zuschuss möglich			
Personalmehraufwand:		Zusätzliche Personalstellen:	
<input type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Ja, Kosten jährlich	
<input checked="" type="checkbox"/> Nein		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Gäste/Sachverständige/r:		<input type="checkbox"/> Ja	
		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Name und Firma:			
Einladung durch:			

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
			Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Thomas Echte	20.05.2025	Zustimmung			
Johannes Lang	20.05.2025	Zustimmung			
Ingo Bergmann	21.05.2025	Zustimmung			
Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.					

Sachdarstellung:

- Eingang Antrag: 03.03.2025
Vollständigkeit: 05.03.2025 (§ 54 Abs. 1 LBO)
Bauherr: Juristische Person
- Baugrundstück: Laupheim, Bahnhofstraße 12, faktisches Wohngebiet (FNP).
Das Baugrundstück wird nach den Kriterien des unbeplanten Innenbereiches gem. § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt (im Zusammenhang bebauter Ortsteile).
Das 1.166 m² große Grundstück befindet sich innerhalb einer ein - bis dreigeschossigen, innerstädtischer Umgebungsbebauung mit gemischter Nutzung. In direkter Nähe befinden sich überwiegend Wohngebäude, aber auch gewerbliche Betriebe und Läden.
- Bauvorhaben: Beantragt wird der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten und Parkdeck im Erdgeschoss.
- Stellplätze: Der Bauherr plant ein Parkdeck mit 17 Stellplätzen im Erdgeschoss. Daher sind die Anforderungen an die Anzahl der Stellplätze aus der Landesbauordnung erfüllt.
- Fachbehörden: Die Anhörung der Fachbehörden war zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage abgeschlossen.
- Die Höhenentwicklung des Gebäudes sowie die Kubatur der Gebäude hinsichtlich der Umgebungsbebauung wurden mit der Stadtplanung entsprechend den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates vorbesprochen.
Die Stadtplanung sieht das Einfügen kritisch – im Sinne einer Nachverdichtung ist das Bauvorhaben jedoch wünschenswert.
- Vom Amt für Öffentliche Ordnung – Verkehrsbehörde – bestehen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.
- Seitens des städtischen Amtes für Tiefbau und Umwelt wurden Auflagen in Bezug auf die Wiederherstellung der öffentlichen Flächen nach Beendigung der Baumaßnahmen formuliert.
- Die Abteilung Liegenschaften fordert die Gewährleistung der Zu- und Abfahrt der Eigentümer Bahnhofstraße 10/1 während der Bauphase.
Zur Erschließung des Bauvorhabens ist zudem eine Baulast über das Flurstück 2575/1 notwendig, das sich im Eigentum der Stadt Laupheim befindet.
Die Erschließung des Parkdecks erfolgt im westlichen Bereich von der Vorholzstraße.
- Nachbarn: Eine Nachbaranhörung gemäß § 55 LBO ist nicht erforderlich, da durch das Vorhaben keine nachbarschützenden Belange berührt sind.
- Beurteilung der Bauverwaltung: Die zu beachtenden Faktoren des § 34, Abs.1 BauGB wurden auf das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung geprüft.
1. Art der baulichen Nutzung:
Beantragt wird der Neubau eines Wohnhauses. Wohngebäude sind bereits vorhanden, unstrittig und grundsätzlich zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Das Grundstück befindet sich an einer stark frequentierten Straße und bildet von der Bahnhofstraße eine wichtige Raumkante.

Das firstständige Gebäude mit steilem Dach ist ortsbildprägend und fügt sich gut in die Umgebungsbebauung ein.

Die Anmerkung des Gestaltungsbeirats wurden umgesetzt. Hier wurde neben der Fassade zur Bahnhofstraße besonders auch auf die Qualität des Grundstücks hinsichtlich der Freiräume im Nordosten geachtet.

3. Rücksichtnahmegebot

Im Kriterium des Einfügens in § 34 BauGB liegt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Dies ist durch die Regelungen zu erforderlichen Abstandsflächen in der LBO gewahrt.

Fazit: Nach rechtlicher Prüfung erachtet die Bauverwaltung das Vorhaben als genehmigungsfähig.

Anlagen:

01 Lageplan

02 Ansicht West und NOst

03 Ansicht Süd und Nord

04 Grundriss EG

05 Schnitt