

Sitzungsvorlage 74/2021
Flurstück 102, Hauptstraße 64;
Umbau und Erweiterung der GS Nordheim

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es gilt der Baulinienplan „Hauptstraße“ aus dem Jahr 1893. Es ist daher darüber zu entscheiden, ob es sich in die Umgebungsbebauung einfügt.

Das Vorhaben überschreitet nach eigenen Berechnungen des Planungsbüros die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) um etwa 180,5 m² (14 %). Zudem wird die zulässige Abstandsfläche an der Brenngasse überschritten. Dies wird im weiteren Verfahren vom Landratsamt Heilbronn geprüft.

Bei im Vorfeld der Antragstellung geführten Gesprächen mit der VBU und deren Planungsbüro wurde darüber hinaus Folgendes angemerkt:

- Der Zwischentrakt des Gebäudes im Osten, der als Eingang für die Mieteinheiten dient, ist mit seiner großzügigen Verglasung fremd und gegenüber dem südlichen Baukörper sehr dominant. Im Vergleich zur ursprünglichen Planung wurde der Glaskörper zudem um 30 cm erhöht.
- Die vielen dunklen Fassadenteilflächen/Holzflächen zwischen und neben den Fenstern wurden beibehalten. Diese überdecken den stellenweise sehr schön durchgehaltenen Charakter der Lochfassade.
- Die verglasten Balkongeländer wurden beibehalten. Der Vorschlag einer einfachen Stahlkonstruktion mit senkrechten Gitterstäben wurde nicht angenommen.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB wird erteilt.

CS