Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/694/2020

Tagesordnungspunkt			
Abbruch der vorhandenen Bebauung und Neubau von Wohnungen (5 Wohneinheiten), Haupstraße, OT Söllingen			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	16.11.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:	

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Technik- und Umweltausschuss	01.12.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	**1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt.** **2. Der Technik- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, das Gebiet einer städtebaulichen Überplanung zuzuführen (Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens). Die entsprechende Planung ist über eine Veränderungssperre zu sichern.**

Pflichtaufgabe ☒
Freiwillige Aufgabe ☐

Ziel der Verwaltung:
Städtebaulich verträgliche Schaffung von (zusätzlichem) Wohnraum

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft möchte auf Basis der vorliegenden Bauvoranfrage eine Antwort auf folgende Fragestellung:

„Darf auf dem Flurstück 269 die bestehende Bebauung abgebrochen und ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten neu gebaut werden?“

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Es ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Laut Antrag sollen das an der Hauptstraße stehende Wohnhaus (Fachwerkhaus) und das alte Betriebsgebäude mit Scheune abgebrochen werden. Geplant ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten.

Die Wohneinheiten verteilen sich auf ein Vorder- bzw. Hinterhaus. Beide Objekte sind durch ein Treppenhaus und Nebenräume miteinander verbunden. Das Vorhaben ist in geschlossener Bauweise geplant. Der Zugang zu den 8 Stellplätzen und 5 Wohnungen erfolgt über eine ca. 3,50 m breite überbaute Zufahrt im Erdgeschoss. Die Nutzbarkeit (Anfahrbahrkeit / Schleppkurven) der angedachten Stellplätze wird angezweifelt.

Durch den Abbruch verliert die bestehende Bebauung ihren Bestandsschutz. Bei einem Neubau ist pro Wohneinheit mind. 1 Stellplatz vorzuweisen. Des Weiteren hat sich das Vorhaben nach § 34 BauGB in die Umgebung einzufügen.

Ein intensiver Austausch zwischen Bauherr / Planer und der Stadtplanung ist aus Sicht der

Verwaltung bei einem Vorhaben wie dem vorliegenden (Ausmaß der Nutzung) zwingend notwendig, um städtebauliche Spannungen zu vermeiden und eine verträgliche Lösung zu finden.

Städtebauliche Stellungnahme:
„Das Objekt liegt im Unterdorf von Söllingen. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von denkmalgeschützten Gebäuden. […] Bei Neubaumaßnahmen ist auch die Mittelalterarchäologie betroffen. Die Denkmalschutzbehörde ist am Verfahren zu beteiligen.

Gegenstand der Anfrage ist der komplette Abriss der vorhandenen Bausubstanz bestehend aus einem traufständigen Fachwerkhaus aus dem 18. Jahrhundert mit dazugehörender Scheune und der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses bestehend aus einem traufständigen Vorderhaus und einem rückwärtigen Hinterhaus, jeweils beidseitig angebaut an die Grenzen der bestehenden Nachbargebäude. Die Gebäudekonzeption sieht vor, dass über einen zentralen Erschließungskern sowohl Vorder- als auch Hinterhaus erschlossen werden. Die angebotenen 8 Stellplätze werden vollständig in der EG Ebene nachgewiesen.
Die Zufahrt von der Hauptstraße ist gleichzeitig auch der Zugang für die Bewohner. Die Vorgaben der GaVO bezüglich Stellplatzbreite und erforderliche Fahrgassenbreite (6,5m) sind nicht beachtet.

Die vorgesehene Nutzung als Wohngebäude entspricht der Gebietscharakteristik. Die angefragte Anzahl von 5 WE stellt für das bestehende Umfeld eine Belastung dar. Zwei WE je Gebäudeteil (Insgesamt 4WE) sind aus der Sicht der Stadtplanung als Obergrenze anzunehmen.

Die angefragte überbaute Grundfläche beträgt: 347m² das entspricht einer Überbauung mit GRZ von 0,75. In Mischgebieten soll die GRZ nach BauNVO bei maximal 0,6 liegen. Die GFZ bei 1,2.

Aufgrund der fehlenden Bestandsaufnahmen der Nachbargebäude, straßenseitig und im Bereich der Hofbebauung, lässt sich nicht abschließend feststellen, ob die angefragten zukünftigen Baumassen sich gemäß § 34 BauGB einfügen.

Die angefragte „geschlossene Bauweise“ für das Vorderhaus ist aus städtebaulicher Sicht abzulehnen. Hier wäre eine giebelständige Lösung in „halboffener Bauweise“ angebracht (siehe Anlage Skizzen 1)

Ergebnis:
[…] Die mit der Bauvoranfrage eingereichten Planunterlagen für eine Neubaumaßnahme dieser Größenordnung lassen bisher keine städtebauliche und gestalterische Qualität erkennen, die dem Ort und der Bauaufgabe angemessen wäre.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhaben abzulehnen.“

Die Verwaltung empfiehlt im Hinblick auf die Stellungnahme der Stadtplanung, die Bauvoranfrage abzulehnen. Es wird weiterhin die Vorbereitung eines Aufstellungsbeschlusses sowie einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung empfohlen.

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung:
Das Vorhaben steht den Zielen des GEK / der Klimaoffensive größtenteils hemmend entgegen.

Ziele: Pfinztal…	Bewertung: Fördernd	Bewertung: Kein Beitrag	Bewertung: hemmend	Bemerkung
…macht mobil				
…ist aktiv				
…schafft Raum				Zusätzlicher Wohnraum durch Nachverdichtung; Erzeugung von städtebaulichen Spannungen
…bildet und betreut				
…verbindet				
…bietet Service				
…versorgt sich				
…ist stolz auf Nachhaltigkeit				Das Grundstück wird zu 100 % versiegelt und verdichtet
Querschnittsziele				
Umwelt-schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:
Antrag, Lageplan, Planzeichnungen
Skizzen 1