



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/706/2020

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen, Bockstalstraße OT Kleinsteinbach		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 16.12.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	19.01.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Einhaltung der Ziele der Dorfentwicklung entlang des Bocksbachs

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 15.09.2020 (Vorlage Nr. BV/641/2020) war das Vorhaben bereits Bestandteil der Tagesordnung des Technik- und Umweltausschusses. Das gemeindliche Einvernehmen wurde versagt.

Die Bauherrschaft hat eine neue Planung zur Beschlussfassung vorgelegt. Es wurden kleinere Änderungen vorgenommen, so dass keine Baulastenübernahme durch die Angrenzer nötig wird. Weiter wurden die Garage (südöstlich an der Grundstücksgrenze) und die begrünte Überdachung als Nebengebäude dargestellt. Die Zahl der Wohneinheiten sowie die Firsthöhe haben sich nicht geändert.

Ein Spielplatz findet weiterhin keine Berücksichtigung.

Dem Antrag wurde ein Plan mit Darstellung der Schleppkurve zu den Garagenstellplätzen nachgereicht. Die dargestellte Anfahrbarkeit ist allerdings nur möglich, wenn auf den Stellplätzen keine Fahrzeuge stehen, die länger als 4,60 m sind (das abgebildete Fahrzeug hat eine Länge von 5,14 m). In dem Bereich, in dem das Fahrzeug zurücksetzen muss, dürfen keinerlei Gegenstände (z.B. Fahrräder, Mülleimer) stehen. Das Verlassen der Zufahrt auf die Bockstalstraße ist nur rückwärts möglich. **Die tatsächliche Nutzbarkeit der Garagen wird daher stark angezweifelt.**

Der hintere Teil des Grundstücks zum Bocksbach befindet sich in der Hochwassergefahrenzone HQ-100. Eine Stellungnahme der Gemeinde nach dem Wasserrecht ist erforderlich. Hierzu wurde von der Bauherrschaft ein wasserwirtschaftliches Gutachten verlangt. Dieses liegt bisher noch nicht vor, wurde aber laut Aussage der Bauherrschaft beauftragt. Die Stellungnahme nach dem Wasserrecht ist unabhängig von der Stellungnahme nach dem Bau-recht möglich und kann dem Landratsamt deshalb auch zu einem späteren Zeitpunkt vorgelegt werden.



Stellungnahme der Stadtplanung

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB). Es grenzt im Norden an die Bockstalstraße an und im Süden direkt an den Verlauf des Bocksbachs.

Im FNP wird das Umfeld als M für Gemischtes Gebiet eingestuft. Die bestehenden Gewerbebetriebe und die Verkehrsbelastung unterfüttern die Annahme des Gebietscharakters Mischgebiet.

*Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten mit 9 Stellplätzen. Die vorgesehene **Nutzung** als Wohngebäude ist städtebaulich vertretbar. Der angrenzende Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieb (Schreinerei) ist hinsichtlich bestehender Lärm- und Geruchsentwicklung jedoch **nicht unproblematisch**.*

Für Mischgebiete gibt die Baunutzungsverordnung § 17 als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung einen Wert von (GRZ) 0,6 vor. Die Obergrenzen können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Das Vorhaben überschreitet mit einer GRZ von 0,67 deutlich die nach BauNVO definierte Obergrenze von GRZ 0,6 ohne einen städtebaulichen Grund anzuführen oder Kompensationsmaßnahmen anzubieten. Im Gegenteil, die nicht überbaute Fläche wird für Stellplätze und Zufahrtsrampe in Anspruch genommen. Im Ergebnis ist durch das Neubauvorhaben eine Nutzungsüberfrachtung der zu überplanenden Fläche festzustellen. Der vorgenommene Abgleich des Umfeldes untermauert diese Feststellung durch die ermittelten GRZ-Werte.

Das Grundrisskonzept des o. a. Bauantrags geht auf die bestehende Lärmbelastung der Bockstalstraße nicht ein. Alle Schlafräume der 6 Wohneinheiten sind zur Bockstalstraße hin orientiert.

Von den im UG Plan dargestellten Stellplätzen sind 6 Stellplätze überdeckt, 3 sind entlang der Abfahrtsrampe (Rampensteigung nicht angegeben) angeordnet. Die Aufgabenstellung einer funktionierenden Ein- und Ausfahrt von und zur Parkierungsebene zur bzw. aus der Bockstalstraße zu gewährleisten, ist nach Auffassung der Stadtplanung nicht gelöst. Sichtwinkel sind nicht dargestellt.

Die beantragten Trauf- und Firsthöhen sowie die Bautiefe von ca. 15 m überschreiten das Maß der angrenzenden Bebauung Bockstalstraße (nordöstlich). Eine Nichtbeachtung der nachbarlichen Belange kann durch das Vorhaben attestiert werden.

*Das Vorhaben steht zudem den **Zielen der Dorfentwicklungsmaßnahme** aus dem Jahre 1979 entgegen. Das formulierte Ziel damals war, den Verlauf des Bocksbachs durch öffentliche Fußwege, Bepflanzung mit Laubbäumen, Herstellung von Grünanlagen und Brücken sowie der Umgestaltung des alten Dreschplatzes vom LKW Abstellplatz zu einer Freizeitanlage aufzuwerten. Diese durchgeführten Maßnahmen wirken bis in die heutige Zeit nach. Der Bocksbach und Skulpturenweg weisen eine hohe Aufenthaltsqualität auf (innerörtliche, vom Durchgangsverkehr verschonte Erholungslandschaft).*

Das Vorhaben kann durch seine Bebauungsdichte (Nutzungsüberfrachtung) negative Folgen auf das bestehende Umfeld auslösen.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen.



Die Frist zur Abgabe von Einwendungen (Angrenzer) läuft noch; bisher ist eine Einwendung eingegangen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung:				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Durch die Ausweisung von 6 Wohneinheiten wird zwar Raum geschaffen, allerdings nicht maßvoll und ohne bedarfsgerechte Ausweisung von Freizeit- bzw. Spielflächen
...bildet und betreut				Das Vorhaben weist keine Spielfläche für Kinder aus
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				Nahezu vollständige Versiegelung geplant
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen, PKW-Wendekreis und Hochwassergefahrenkarte (HQ-100)