Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/812/2021

Tagesordnungspunkt			
Abbruch des vorhandenen Wohnhauses (Straßenseitig), Neubau von Wohnungen, Teilabbruch der rückwärtigen Scheune und Ausbau mit Wohnungen, Hauptstr. 41, OT Söllingen			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum:	24.06.2021
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:	

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Technik- und Umweltausschuss	06.07.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:	**Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.**

Pflichtaufgabe ☒ **Freiwillige Aufgabe** ☐

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

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 01.12.2020 (auf die Beschlussvorlage Nr. BV/694/2020 wird verwiesen) wurde das Vorhaben eines Abbruchs und Neubau für 5 Wohneinheiten beschlossen und das gemeindliche Einvernehmen versagt. Im Anschluss wurde die Bauvoranfrage zurückgezogen.

Die Bauherrschaft hat in Absprache mit der Stadtplanung und der Bauordnung eine weitere Bauvoranfrage gestellt.

Am 23.06.2021 fand ein Gespräch zwischen den Architekten und der Verwaltung statt. In diesem Gespräch wurden einige Punkte zur Verbesserung für den als nächstes zu stellenden Bauantrag besprochen.

Forderungen der Verwaltung:
- Sichtwinkel im Einfahrtsbereich beachten (Einfahrt sollte 3,50 m betragen)
- vorderes Wohnhaus nach hinten versetzen (Verbesserung Sichtwinkel)
- Freiflächenplanung (mind. in Größe eines Stellplatzes)
- Stellplätze nach der LBO (1 Stellplatz pro Wohneinheit)
- durch den Wegfall von vier Stellplätzen können Freiflächen angelegt werden und das vordere Haus umgeplant werden
- evtl. Forderung von Baulasten sind mit dem Landratsamt abzustimmen
- der Artenschutz ist beim Abbruch zu beachten

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Anfrage ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach muss sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Stellungnahme der Stadtplanung:

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Aufgrund der städtebaulichen Lage und der Bedeutung für das Ortsbild von Söllingen hat die Stadtplanung ein Bebauungskonzept ausgearbeitet und dies dem Antragsteller bzw. dem Planer-Team zukommen lassen.

Die nun vorliegende geänderte Planung des Antragstellers sieht eine giebelständige Bebauung mit den Außenmaßen 9,5 m x 11,2 m und einer Traufhöhe von 7,5 m sowie einer Firsthöhe von 12,0 m vor. Die Vorgaben der Stadtplanung zum Verfahren sind dem beigefügten Planausschnitt (siehe Anlage) zu entnehmen, Bestandteil Stellungnahme.

Fragestellung 1
„Darf die bestehende Wohnbebauung an der Hauptstraße abgebrochen werden und durch ein 2-Familienhaus ersetzt werden?“
Der Abbruch des traufständigen Fachwerkhauses ist zulässig. Das Objekt wird nicht (mehr) in der Denkmalliste geführt.

Einem Neubau (giebelständig mit Satteldach, mit zwei Wohneinheiten im Vorderhaus) wird bauplanungsrechtlich unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die Zufahrtsbreite zum Innenhof aus Gründen der Verkehrssicherheit (Sichtwinkel) mindestens 3,5 m beträgt. Eine Überprüfung der Ausfahrtssituation mit den erforderlichen Sichtwinkeln (Planskizze) bei Tempo 30 hat aufgezeigt, dass die vom Antragsteller beantragte Zufahrtsbreite von 3 m den Anforderungen an die Verkehrssicherheit nicht genügt.

Fragestellung 2
„Darf die rückwärtige Scheune teilabgebrochen und mit 2 Wohneinheiten wieder neu aufgebaut werden? Hierbei sollen die Außenwände zu den Nachbargebäuden sowie die massiven Decken bestehen bleiben.
Die ehemalige Scheune ist ebenfalls nicht mehr in der Denkmalliste aufgeführt.
Ein Wohnhausneubau in den Umfassungswänden der Scheue bauplanungsrechtlich zulässig. Die geplante Wohnnutzung mit zwei Wohneinheiten ist nach Auffassung der Stadtplanung unkritisch.

Bedingungen der Gemeinde Pfinztal zur Bauvoranfrage bzw. zum Bauantragsverfahren:

- *Die in den Planunterlagen dargestellte Anzahl von 8 PKW-Stellplätzen ist zugunsten einer Innenhofbegrünung auf 4 Stellplätze zu reduzieren.*
- *Die Landesbauordnung sieht für Neubauten je Wohnung mindestens ein Stellplatz vor.*
- *Somit sind im unbeplanten Innenbereich bei 4 WE lediglich 4 Stellplätze nachzuweisen.*
- *Die Anordnung der Stellplätze ist zu überarbeiten.*
- *Die Anfahrbarkeit der Stellplätze P1 und P2 wurde durch den Verkehrsplaner überprüft. P1 ist nicht anfahrbar/benutzbar.*

Für die Freianlagen „Hof“ und „Garten“ ist ein Freianlagenplan zum Bauantragsverfahren vorzulegen. Im Hof und Garten ist als Maßnahme zur Klimaanpassung je ein Baumstandort vorzusehen.

Empfehlung:
Die Anordnung des Balkons am „Hinterhaus“ sollte vom Innenhof auf die Ostseite (Garten) verlegt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Die Forderungen der Stadtplanung sind bei Bauantragsstellung von der Bauherrschaft und Planern zu beachten.

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Unter Beachtung der Forderungen der Stadtplanung zur Bauantragsstellung fügt sich das Vorhaben in die Umgebung ein.				
Ziele: **Pfinztal…**	**Bewertung**			**Bemerkung**
	Fördernd	**Kein Beitrag**	**hemmend**	
…macht mobil				
…ist aktiv				
…schafft Raum				Die Anzahl der Wohneinheiten wurde reduziert und ist städteplanerisch vertretbar. Es wird keine zusätzliche Grundfläche versiegelt.
…bildet und betreut				
…verbindet				
…bietet Service				
…versorgt sich				
…ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt-schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:
Lageplan, Planzeichnungen, Planausschnitt der Stadtplanung