



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/833/2021

Tagesordnungspunkt		
Erweiterung des Wohnhauses und Neubau von Garagen, Rittnertstr. 29, OT Söllingen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 09.08.2021
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	24.08.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. 2. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bauungsplans für die Überschreitung der Garagenbaugrenze im hinteren Grundstücksteil um ca. 50 cm (3 m²) wird vorsorglich zugestimmt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum, innerörtliche doppelte Nachverdichtung

Sachverhalt:

Beantragt wird laut Bauantrag die Erweiterung des Wohnhauses und der Neubau von Garagen in der Rittnertstraße im Ortsteil Söllingen.

Bei der Erweiterung handelt es sich tatsächlich um einen Neubau in „zweiter Reihe“ mit einer neuen eigenständigen Wohneinheit. Des Weiteren werden auf dem Grundstück vier neue Garagen errichtet.

Geplant ist ein Vollgeschoss mit Flachdach und teilweiser Unterkellerung. Der Bestand der Scheune soll abgebrochen werden. Eine erhebliche zusätzliche Versiegelung durch den Neubau des Wohnhauses entsteht auf dem Grundstück nicht. Eine Garage ist zur Rittnertstraße und drei weitere sind zur Gebrüder-Räuchle-Straße hin geplant.

Für das Grundstück gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Verlängerte Gebrüder-Räuchle-Straße“, in Kraft getreten am 12.10.1978. Dieser Bebauungsplan regelt ausschließlich die Standorte der Garagen und deren Ausgestaltung.

Der Neubau ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Laut vorgelegtem Lageplan wäre eine Befreiung notwendig, da die Garagen im hinteren Grundstücksteil (Gebrüder-Räuchle-Straße) die Garagenbaugrenze um ca. 0,50 m x 6 m



überschreiten. Die Stadtplanung hat hier jedoch nach Überlagerung des vorgelegten Lageplans mit dem Bebauungsplan keine Überschreitung der Garagenbaugrenze feststellen können. Somit wäre wiederum keine Befreiung notwendig. Es wird empfohlen, eine Befreiung vorsorglich zu erteilen, da diese schriftlich beantragt wird. Die Entscheidung ob eine Befreiung notwendig ist oder nicht liegt bei der Baurechtsbehörde im Landratsamt Karlsruhe.

Als Vergleichsfall für die Bautiefe (Neubau Wohnhaus) ist die Rittnertstr. 25 heranzuziehen. Zu dem Wohnhaus gibt es eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1998 (Lageplan „Rittnertstr. 25 als Anlage beigefügt). Hier ist zu erkennen, dass der genehmigte Plan nicht mit dem vorgelegten Lageplan des Bauantrags übereinstimmt. Der Neubau der Rittnertstr. 25 wurde in den vorgelegten Plänen nicht berücksichtigt bzw. nicht genau in der Bautiefe dargestellt.

Aufgrund der Baugenehmigung für das Gebäude Rittnertstr. 25 ist das Einfügungsgebot beim Bauvorhaben Rittnertstr. 29 gegeben. Auch die Rittnertstr. 51 weist eine vergleichbare Bautiefe auf.

Stellungnahme der Stadtplanung:

Die städtebauliche Beurteilung für den Wohnhausneubau erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Das Quartier wird gemäß dem o. a. Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet eingestuft.

Somit ergeben sich gemäß § 17 BauNVO folgende Obergrenzen:

GRZ 0,4 und GFZ 1,2.

Die MGF (maßgebende Grundstücksfläche) beträgt 1.082 m².

Die zulässige überbaubare Fläche beträgt 432,8 m².

In Anspruch genommen werden inkl. Garagen 318 m².

Die beantragte Bautiefe von 24 m für den Wohnhausneubau wird von der Stadtplanung kritisch gesehen. Lediglich die Rittnertstraße 51 hat eine vergleichbare Bautiefe. Die Entfernung zur Rittnertstraße 51 beträgt über 120 m Luftlinie.

Da es keine Bebauungsplanvorgabe bezüglich der Erfordernis einer Grenzbebauung gibt, muss die beantragte Grenzbebauung gemäß § 5 LBO Absatz 1 öffentlich-rechtlich über eine Anbaubaulast gesichert werden. D. h. eine Baugenehmigung kann nur erteilt werden, wenn der Angrenzer auf Flstnr 7912 die Bereitschaft zur Übernahme eine Anbaubaulast zeigt.

Die Ausgestaltung des Wohnhausneubaus als eingeschossiger Flachdachbungalow mit Teilunterkellerung ist aus städtebaulicher Sicht nicht zu beanstanden.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sollte das Flachdach ein zeitgemäßes „Grühdach“ erhalten. Die Vorteile der extensiven Dachbegrünung für das Kleinklima und den sommerlichen Wärmeschutz sollten allen Bauherren und Architekten zwischenzeitlich bekannt sein

Die Bauordnung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Als Vergleichsfall, bezüglich der Bautiefe, ist die Rittnertstr. 25 heranzuziehen. Ein Einfügen nach § 34 BauGB ist somit gegeben.

Ein Hinweis bezüglich einer wünschenswerten Flachdachbegrünung wird an die Bauherrschaft weitergegeben.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaaoffensive

Gesamtbeurteilung: Innerörtliche doppelte Nachverdichtung				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil		Yellow		
...ist aktiv		Yellow		
...schafft Raum	Green			Der Neubau des Wohnhauses ist an gleicher Stelle geplant, wo die Scheune abgebrochen wird. Eine erhebliche zusätzliche Verdichtung findet nicht statt.
...bildet und betreut		Yellow		
...verbindet		Yellow		
...bietet Service		Yellow		
...versorgt sich		Yellow		
...ist stolz auf Nachhaltigkeit		Yellow		
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaaoffensive		Yellow		
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle		Yellow		
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte		Yellow		

Anlagen:

Lageplan, Planunterlagen, Bilder, Lageplan Rittnertstr. 25 als Vergleich