Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/850/2021

Tagesordnungspunkt			
Neubau eines Zweifamilienhauses mit Stellplätzen, Bockstalstr. 42/6, OT Kleinsteinbach			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum:	26.08.2021
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:	

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Gemeinderat	14.09.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:	**Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.** **Von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich des Baufensters wird die Befreiung nach § 31 BauGB erteilt.**

Pflichtaufgabe ☒ **Freiwillige Aufgabe** ☐

Ziel der Verwaltung:
Nachverdichtung im Innenbereich unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans. Das Baufenster kann aufgrund topographischer Umstände nicht eingehalten werden.

Sachverhalt:

Beantragt wird der Neubau eines Zweifamilienhauses mit Stellplätzen in der Bockstalstr. 42/6 im Ortsteil Kleinsteinbach.

Für das Grundstück ist dies die 3. Planung seit 2017. Zuletzt wurde am 02.12.2019 eine Baugenehmigung für den Neubau einer Doppelhaushälfte erteilt. Anstelle eines Doppelhauses plant die Bauherrschaft nun ein Zweifamilienhaus mit integrierter Doppelgarage und zwei Stellplätzen. Die Firstrichtung entspricht der Umgebung. Das Gelände wird zur Straße teilweise abgegraben, um die Einfahrt zur Garage zu ermöglichen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Alte Wingert Kirschenklamm“, rechtskräftig seit 1963. Beantragt wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Überschreitung der Baugrenze.

Stellungnahme Stadtplanung:
Das Vorhaben Neubau Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten liegt im qualifizierten Bebauungsplan Alte Wingert Kirschenklamm rechtskräftig seit 1963, zuletzt geändert 1984.

Mit dem vorliegenden Bauantrag liegt zwischenzeitlich der 3. Bauantrag zu diesem Baugrundstück vor. Für alle bisher vorgelegten Bauanträge war eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich „Errichtung eines Wohngebäudes außerhalb des Baufensters“ erforderlich. Dies ist auch im vorliegenden Fall so.
Die Lage des Baufensters im bestehenden Bebauungsplans, weit oberhalb der Straße, erschwert in erheblichem Maße eine sinnvolle Bebauung, deshalb hat die Stadtplanung schon

zum ersten Bauantrag vor einigen Jahren einer Befreiung von der Baugrenze (Baufenster) zugestimmt.
Anhand einer zeichnerischen Überprüfung mit den Bestandsbauten links und rechts von der Baulücke, kann man erkennen, dass sich das Vorhaben in das Umfeld einfügt (siehe Überlagerungsplan im Anhang).
Mit der Überbauung des vorliegenden Grundstücks wird eine weitere Nachverdichtung des Innenbereichs entlang der Bockstalstraße vollzogen.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Einer Befreiung nach § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Baugrenzen kann zugestimmt werden.

Die Zufahrt des Grundstücks Bocktalstr. 42, Flst.Nr. 3004 erfolgt über die Grundstücke Bockstalstr. 42/6, Flst.Nr. 3004/4 und 3004/5. Dies ist öffentlich-rechtlich zu sichern und durch die Baurechtsbehörde zu prüfen.

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Einer Nachverdichtung von Baulücken innerörtlich kann im vorliegenden Fall befürwortet werden.				
Ziele: **Pfinztal…**	**Bewertung**			**Bemerkung**
	Fördernd	**Kein Beitrag**	**hemmend**	
…macht mobil				
…ist aktiv				
…schafft Raum				Nachverdichtung von Baulücken innerörtlich
…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, Planunterlagen, Bilder, Überlagerungskarte der Stadtplanung