



ST.GEORGEN
IM SCHWARZWALD

Beschlussvorlage

Vorlagennummer

012/21

Status: öffentlich

BV-Nr. 078-20, Bauvoranfrage zur Errichtung von 3 x 5 Reihenhäusern auf den Grundstücken Flst. Nr. 229 und 229/1, Ackerstraße 12, St. Georgen

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>12.01.2021</u>
-------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
27.01.2021	Technischer Ausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage Errichtung von 3 x 5 Reihenhäusern auf den Grundstücken Flst. Nr. 229 und 229/1, Ackerstraße 12, St. Georgen, wird verweigert.
2. Die Verwaltung schlägt als Alternative die Bebauung der Grundstücke mit 6 Doppelhäusern (II+D, Traufhöhe max. 8,00 m mit Pultdach), d.h. 12 Wohneinheiten, vor (siehe beigelegte Planung).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Erschließungs- und Straßenplanung für die Ackerstraße in die Wege zu leiten.

Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hiernach 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.

Bereits in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 25.03.2020 wurde eine Bauvoranfrage zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den beiden Grundstücken behandelt. Laut Vorlage war vorgesehen das Einvernehmen zu verweigern. Des Weiteren war vorgesehen dem Technischen Ausschuss vorzuschlagen, das Grundstück bauleitplanerisch zu überplanen, wenn der Eigentümer die Kosten des Verfahrens trägt und eine Bauweise gefunden wird, die der Bestandsbebauung angemessen ist und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Mit dem Aufstellungsbeschluss würde die Verwaltung beauftragt, die Erschließungs- und Straßenplanung in die Wege zu leiten.

Auf Grund der Viruspandemie „COVID-19“ wurde die TA-Sitzung am 25.03.2020 abgesagt. Das Einvernehmen zu Punkt 1 wurde zur Fristwahrung durch den Technischen Ausschuss im Umlaufverfahren verweigert. Die Entscheidungen zu Punkt 2 und 3 sind bis auf weiteres verschoben worden.

Mit Bauvorbescheid vom 21.07.2020 wurde der Bauvoranfrage nicht zugestimmt. Nach weiteren Gesprächen mit Planer und Grundstückseigentümer wurden die nun vorgelegten Planungen eingereicht.

Mit der nun erneut eingereichten Bauvoranfrage werden zwei Fragen gestellt:

1. Ist die Errichtung der geplanten Reihenhausbauung II+D genehmigungsfähig?
2. Ist die Errichtung der Reihenhäuser mit Pultdach genehmigungsfähig?

Nach Auskunft des Planers ist die Errichtung von 3 x 5 Reihenhäusern mit Pultdach geplant, die jeweils um 1,20 m nach oben und auch seitlich versetzt ausgeführt werden. Die First- und Traufhöhe der unteren Reihenhäuser liegen zwischen denen der Wohnhäuser Ackerstraße 10 und Bahnhofstraße 52a. Es werden mindestens 15 Garagen mit Stellplätzen errichtet. Die jeweils hinteren Reihenhäuser könnten gut von der oberen Parkfläche bedient werden. Eine Fremdnutzung als Praxis oder dergleichen erscheint möglich, so die Hinweise des Entwurfsverfassers. Mit der vorgelegten Planung werden voraussichtlich 15 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen.

Von Seiten der Verwaltung wird empfohlen, das Einvernehmen zu der Bauvoranfrage Errichtung von 3 x 5 Reihenhäusern zu verweigern. Begründet wird diese Haltung mit der weiterhin sehr massiven Bebauung, die sich in die Umgebungsbebauung nicht einfügt. Als Alternativvorschlag unterbreitet die Verwaltung dem Technischen

012/21

Ausschuss die Errichtung von 6 Doppelhäusern. Aus beigefügtem Plan ergibt sich die Aufteilung in 3 x 2 Doppelhäuser. Die Häuser sollen terrassenartig um 1,20 m nach oben und die beiden Doppelhausblöcke um 1,20 m seitlich versetzt werden. Die Doppelhäuser sollen mit dem Maß der baulichen Nutzung II+D und einem Pultdach sowie der Festsetzung der Traufhöhe von maximal 8,00 m ab EFH zulässig sein. Mit diesen Festsetzungen erhofft sich die Verwaltung eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Die Angrenzeranhörung für die 3 x 5 Reihenhäuser ist gerade am Laufen. Eine erste Rückmeldung kann vermutlich in der Sitzung gegeben werden. Voraussichtlich können die Angrenzer sich mit einer weniger massiven Bebauung eher abfinden.

Da im angrenzenden Bebauungsplan „Ackerstraße – Talstraße“ der Ausbau der Ackerstraße vorgesehen ist (siehe Bebauungsplanauszug), wäre für den Ausbau die Abtretung einer Teilfläche der Grundstücke Flst. Nr. 229 und 229/1 erforderlich. Der Ausbau der Ackerstraße ist auf der gesamten Länge notwendig. Da die Ackerstraße noch nie vollständig hergestellt wurde, würden hier, wie in der Sanatoriumstraße, Erschließungsbeiträge anfallen. Der Technische Ausschuss beauftragt die Verwaltung, die Erschließungs- und Straßenplanung in die Wege zu leiten.

Daher bittet die Verwaltung darum, das Einvernehmen zu den 3 x 5 Reihenhäusern zu verweigern, aber die Zustimmung zum Alternativvorschlag von 6 Doppelhäusern (II+D, Pultdach, Traufhöhe maximal 8,00 m) mit 12 Wohneinheiten zu erteilen.

Anlagen:

Lageplan
Bebauungsplanauszug
Alternativplanung
