

Sitzungsvorlage

Sachbearbeiter:	Elmar Sauter	Az:	632.6
Vorlagen Nr.:	BAU/031/2020	Vorlage erstellt am:	13.07.2020
Gremium:	Ausschuss für Bau, Technik und Umwelt	Sitzung am:	27.07.2020
		Status:	öffentlich

TOP 4

Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung von 6 Wohneinheiten und 4 Garagen auf dem Grundstück Flst. Nr. 169 und 170/1, Rheinstraße

Anlage:

Lageplan
Grundriss
Ansichten
Schnitt

Sachstand:

Der Antragsteller plant die Errichtung von 4 Reihenhäusern sowie einem dreigeschossigen Gebäude mit zwei Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoss sowie vier Garagen im Erdgeschoss. Das Grundstück ist bereits mit einem zweigeschossigen Gebäude entlang der Rheinstraße bebaut. Die Nachverdichtung erfolgt in zweiter Baureihe. Im Zuge dieser Nachverdichtung in zweiter Baureihe sollen insgesamt 19 Stellplätze geschaffen werden.

In dem bereits fertiggestellten Gebäude entlang der Rheinstraße ist bis dato das Erdgeschoss, welches sich noch im Rohbau befindet, als Gaststätte konzipiert und baurechtlich genehmigt. Nunmehr soll das gesamte Gebäude zu Wohnzwecken genutzt werden mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Hierzu ist für das Erdgeschoss eine Nutzungsänderung zu beantragen und natürlich auch umzuplanen.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans und bewertet sich somit nach § 34 BauGB. Dieser besagt, dass sich ein Bauvorhaben nach Art, Maß und baulicher Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Seitens der Verwaltung sieht man die Errichtung von Wohnungen in zweiter Baureihe vom Grundsatz her positiv. Anträge auf Errichten von Wohngebäuden in zweiter Baureihe wurde vom Gemeinderat in der Vergangenheit auch schon mehrfach positiv beschieden.

Zu der Planung insgesamt hat man seitens der Verwaltung jedoch gewisse Anmerkungen und auch Bedenken:

- Bei den 4 Reihenhäusern mit einer Breite von ca. 5,50 m sollen diese grenzständig entlang zum Grundstück Flst.Nr. 172 errichtet werden. Seitens der Verwaltung ist man hier der Auffassung, dass der erforderliche Grenzabstand nach der LBO (mind.

2,50 m) eingehalten werden sollte.

- Das Nebengebäude ist dreigeschossig konzipiert. Diese dreigeschossige Bauweise ist jedoch in der Umgebungsbebauung (Maß der baulichen Nutzung) nicht vorhanden. Seitens der Verwaltung schlägt man hier vor, dass dieses Nebengebäude auf eine zweigeschossige Bauweise zu reduzieren ist.
- Umbau der Gaststätte mit insgesamt 12 Wohnungen:
Dies wird seitens der Verwaltung positiv gesehen und wir schlagen in diesem Fall vor, das gemeindliche Einvernehmen für eine Nutzungsänderung zu erteilen.
- Des Weiteren ist auf dem Grundstück das Anlegen von insgesamt 19 Stellplätzen geplant, 4 davon als Garagen. Die Stellplätze Stellplatz Nr. 06-15 sind als Senkrechtparker im hinteren Bereich geplant. Die hierfür vorgesehene Rangiergasse beträgt 5,50 m, die Stellplatzbreite 2,50 m und die Stellplatzlänge 5,00 m. Hier ist man seitens der Verwaltung eher der Auffassung, dass die Rangierfläche mit 5,50 m zu gering ist und befürchtet, dass hierdurch die Stellplätze nicht angenommen werden und somit die Fahrzeuge entlang der Rheinstraße abgestellt werden. Zu erwähnen ist, dass die Parksituation (öffentliche Parkraum) in diesem Bereich der Rheinstraße eh schon angespannt ist. Insbesondere bei Stellplatz Nr. 15, welcher direkt an der Grenze errichtet wird, ist das Ausparken äußerst schwierig.

Seitens der Verwaltung stellt man den Tagesordnungspunkt zur Diskussion und schlägt vor wie folgt zu beschließen.

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Bau, Technik und Umwelt beschließt, der Bebauung unter folgenden Bedingungen zuzustimmen:

1. Mit den Reihenhäusern ist ein Grenzabstand zu Flst. Nr. 172 gemäß der LBO BW (von mind. 2,50 m) einzuhalten.
2. Das Nebengebäude mit Garagen im Erdgeschoss, ist auf eine zweigeschossige Bauweise zu reduzieren.
3. Die Fahrgasse für die Stellplätze zwischen dem bestehenden Vordergebäude und den Reihenhäusern sollte so angelegt werden, dass das An- und Abfahren erleichtert wird und die Stellplätze hierdurch auch von den Nutzern (permanent) angenommen werden.
4. Einer Nutzungsänderung im vorderen Gebäude, von Gaststätte zu Wohnraum, mit insgesamt 12 Wohneinheiten wird zugestimmt.