

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/249/2022

öffentlich

Bereich:	Bauamt	Datum:	29.07.2022
Bearbeiter:	Vanessa Weißer		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer- und Sanierungsausschuss	08.08.2022	öffentlich

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit je acht Wohnungen auf dem Grundstück Flst.Nr. 2718/8, In der Wanne in Haiterbach

Schilderung des Sachverhalts:

Das Bauvorhaben wurde bereits in der nichtöffentlichen Sitzung des Technischen- und Sanierungsausschusses vom 08.11.2021 und 04.04.2022 vorgestellt. Inzwischen wurden die Hinweise aus dem TSA in die Planung eingearbeitet und der Bauantrag gestellt. Insbesondere wurde die vom Gremium geforderte Zahl von mindestens 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit entsprechend berücksichtigt. Es sollen insgesamt 26 Stellplätze errichtet werden. Dies würde 1,6 Stellplätze pro Wohneinheit entsprechen. Auch die Sachverhalte hinsichtlich der Treppenanlage sowie der geplanten Errichtung des linken Süd-Gebäudes zu nahe an der Straße „In der Wanne“ wurden zwischenzeitlich entsprechend geändert und in der Planung berücksichtigt.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Ortsbauplanes „Wanne“, welcher seit 10.02.1956 rechtskräftig ist. Bei diesem Ortsbauplan handelt es sich um einen einfachen Plan in welchem ausschließlich die Baulinie dargestellt ist. Das Bauvorhaben befindet sich somit im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Bauvorhaben im Zusammenhang bebauten Ortsteil 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Wie sich aus dem beigefügten Lageplan ergibt, entstehen durch das Bauvorhaben in geringem Maß Überschreitungen der Baulinien. Vollständigkeitshalber ist der ursprünglich eingereichte Antrag auf Befreiung dieser Sitzungsvorlage ebenfalls beigefügt.

Dem Abstandsflächenplan ist zu entnehmen, dass die Stadt Haiterbach als Grundstückseigentümer des angrenzenden Grundstückes Flst. Nr. 2718/15 eine Abstandsflächenbaulast übernehmen müsste. Da durch dieses Grundstück verlaufenden öffentlichen Leitungen (Kanal- und Wasserleitung) verlaufen, stellt die Abstandsbaulast keine Beeinträchtigung des Grundstücks dar.

Hinsichtlich der aktualisierten Planunterlagen mit Stand vom 17. und 31.05.2022 wurde eine

erneute Nachbarbeteiligung durchgeführt. Die Frist hierfür endet mit Ablauf des 30.07.2022. Die bisher eingegangene Angrenzereinwendung sowie Stellungnahme ist dieser Sitzungsvorlage beigelegt.

Das Baugrundstück befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes „Stadtkern III“. Die als Erschließungsträger beauftragte STEG Stadtentwicklung GmbH hat sich zum Bauvorhaben wie folgt geäußert: „Das linke Gebäude sollte etwas zurückversetzt werden, da es sonst sehr „wuchtig“ an der Straße wirkt und das mittlere Haus dann leider optisch untergeht. Ansonsten ist es positiv zu bewerten, dass in der Stadt Haiterbach Wohnraum geschaffen wird und zu wünschen wären auch Elemente, die zu mehr Begrünung führen“. Bis zur Sitzung wird geklärt, ob sich die sanierungsrechtliche Beurteilung der STEG aufgrund der inzwischen erfolgten Zurückversetzung des linken Baukörpers anders darstellt.

Auf dem Baugrundstück ist ein Überfahrtsrecht im Grundbuch eingetragen. Ebenso sind Einträge im Baulastenverzeichnis vorhanden. Des Weiteren handelt es sich beim Baugrundstück aufgrund der ehemaligen Schreinerei um eine altlastverdächtige Fläche. Diese Punkte wurden dem Baurechtsamt Nagold bereits entsprechend mitgeteilt. Für die Beurteilung ist das Baurechtsamt Nagold und ggf. weitere Fachbehörden zuständig.

Bewertung der Verwaltung:

Die Erschließung des Bauvorhabens ist gesichert. Der aktuell vorgesehene Anschlusspunkt an der Frischwasserleitung im öffentlichen Bereich ist so nicht umsetzbar. Diesbezüglich wird sich die Verwaltung noch wegen eines umsetzbaren Lösungsvorschlags mit dem Bauherrn bzw. dem Bauleiter abstimmen.

Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Bis zur Sitzung erwarten wir noch eine Rückmeldung des Baurechtsamts, zur Frage, ob sich das Gebäude hinsichtlich der Grund- und Geschossflächenzahl (Maß der baulichen Nutzung) ebenfalls einfügt.

Was die geringfügige Überschreitung der Baulinie betrifft, wurden in der Vergangenheit schon Mehrfach Abweichungen und Überschreitungen befürwortet.

Beschlussvorschlag:

Der Technische- und Sanierungsausschuss stimmt dem Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit je acht Wohnungen auf dem Grundstück Flst. Nr. 2718/8, In der Wanne in Haiterbach zu.

Die Befreiung hinsichtlich der Überschreitungen der Baulinie kann erteilt werden.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Grundlagen dieses Beschlusses sind die nachfolgend aufgeführten Anlagen.

Anlagen:

Lageplan und Abstandsflächenplan jeweils vom 31.05.2022

Bauzeichnungen jeweils vom 17.05.2022

Antrag auf Befreiung vom 22.11.2021

Angrenzereinwendung vom 25.07.2022

Stellungnahme Angrenzer vom 20.07.2022