

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/664/2024
öffentlich

Bereich:	Hauptamt	Datum:	24.10.2024
Bearbeiter:	Vanessa Weißer		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer- und Sanierungsausschuss	05.11.2024	öffentlich

Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 3781/1, Nagolder Straße in Haiterbach - Antrag auf Bauvorbescheid

Schilderung des Sachverhalts:

Bei dem Bauherren handelt es sich um Hartmut Graf.

Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Laut dem Flächennutzungsplan ist das Baugrundstück als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen.

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.

Laut Mitteilung der Stadt Nagold vom 23.10.2024 ist die Angrenzeranhörung/Nachbarbeteiligung nicht erforderlich gewesen.

Im Rahmen des Antrages auf Bauvorbescheid stellt der Bauherr die gezielten nachfolgenden Fragen:

Ist eine Bebauung möglich?

Kann die Zufahrt so realisiert werden?

Hinsichtlich der geplanten Zufahrt über die Grundstücke Flst. Nrn. 317/1 und 3781/2 liegen die Zustimmungserklärungen der jeweiligen Eigentümer für die Übernahme einer Überfahrtsbaulast vor. Beim städtischen Flst. Nr. 317/1 hat der Technische- und Sanierungsausschuss sein positives Stimmungsbild hierfür in der Sitzung vom 07.10.2024 abgegeben. Dies wurde seitens der Verwaltung an den Bauherren und die Baurechtsbehörde Nagold so weitergegeben.

Seitens der Baurechtsbehörde Nagold wurde zwischenzeitlich aufgrund der Zu- und Abfahrt auf die L 354 auch das Landratsamt Calw, Abteilung Straßenbau, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die weitere Beurteilung hiervon erfolgt somit durch die Fachbehörde.

Bewertung der Verwaltung:

Die Erschließung ist grundsätzlich gesichert. Hinsichtlich der Wasserversorgung möchte die Verwaltung den nachfolgenden Sachverhalt ausführen:

Ein Auszug der Wasserleitungen vom 24.10.2024 ist dieser Sitzungsvorlage zum besseren Verständnis beigefügt. Diesem Auszug ist zu entnehmen, dass die Gebäude Nagolder Str. 28 und 34 im Moment über eine Leitung PE 50 vom Schacht auf dem Grundstück 3744/3 angeschlossen sind. Im Jahre 2009 war auf der Hausleitung des Gebäudes Nagolder Str. 34 ein Schaden, welcher nicht behoben wurde. In diesem Zuge wurde Gebäude 34 von 28 versorgt. Sollte jetzt das Grundstück 3781/1 mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden, wäre es sinnvoll 2 neue Versorgungsleitungen PE 50 aus dem Schacht im Grundstück 3744/3 zu legen. Somit wäre jedes Haus wieder einzeln an die öffentliche Versorgung angeschlossen und die Versorgungssicherheit ist wieder gesichert. Alle 3 Gebäude, Nagolderstrasse 28, 34 und das aktuelle Bauvorhaben an eine Zuleitung PE 50 anzuschließen ist nicht empfehlenswert, da von Seiten der Stadt die Versorgungssicherheit (Wasserdruck und Wassermenge) nicht zugesichert werden kann. Die Umsetzung muss dann im Detail noch einmal abgeklärt werden, da die Bestandsgebäude von der Baumaßnahme dann ebenfalls betroffen sind.

Damit die Wasserversorgung und damit die Erschließung gesichert ist, muss der Bauherr eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit der Stadt Haiterbach zur Sicherstellung der Erschließung dergestalt abschließen, dass er die Kosten für den Umbau der Wasserversorgung übernimmt.

Kritisch ist auch anzumerken, dass Stellplätze unter 3,0 m Breite in der Tiefgarage bei den heutigen Fahrzeugmaßen nicht als PKW-Stellplätze nutzbar sind. Dies sind aber auch wegen der nur 3,5 m breiten Zufahrt in die Tiefgarage nicht sinnvoll anfahrbar. Daher werden nach der aktuellen Planung in der Tiefgarage lediglich 6 Stellplätze nutzbar sein. Davon ausgehend, dass die Wohnungen zwischen 50 und 80 m² groß sind, wären auf dieser Basis nach unserer Stellplatzsatzung 4 Wohneinheiten zulässig.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass im Übrigen die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 1 BauGB unter den nachfolgenden Voraussetzungen gegeben sind:

Das geplante Mehrfamilienhaus hat sich an die Umgebungsbebauung anzupassen, insbesondere sind hier die Gebäude Nagolder Str. 28 und 34 maßgebend. Ein Straßenentwicklungsplan mit den Darstellungen der Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung inkl. des aktuellen Bauvorhabens nach (Trauf- und Firsthöhen inkl. Ansichten) ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Dem Bauvorhaben kann, nach Ansicht der Verwaltung, unter den im Beschlussvorschlag zusammengefassten Voraussetzungen/Auflagen zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Technische- und Sanierungsausschuss stimmt dem Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 3781/1, Nagolder Straße in Haiterbach, Antrag auf Bauvorbescheid, unter den nachfolgenden Voraussetzungen/Auflagen zu:

- Auf die Einhaltung der Satzung der Stadt Haiterbach zur Festlegung der Stellplätze: Stellplatzsatzung Haiterbach, rechtskräftig seit 28.06.2023, wird hingewiesen.
- Auf die Einhaltung der Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten (Dachgestaltungssatzung) der Stadt Haiterbach, rechtskräftig seit 24.02.1999, wird hingewiesen.
- Ein Straßenentwicklungsplan mit den Darstellungen der Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung inkl. des aktuellen Bauvorhabens nach (Trauf- und Firsthöhen inkl. Ansichten) ist mit dem Baugesuch einzureichen.
- Die bestehende Wasserleitung für das Gebäude Nagolder Str. 34 über das Baugrundstück

darf nur überbaut werden, wenn dieses Gebäude und der geplante Neubau jeweils separat an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Die Wasserversorgung aller 3 Gebäude über eine gemeinsame Wasserleitung schließt die Stadt Haiterbach aus. In diesem Fall wäre die Erschließung hinsichtlich der Wasserversorgung nicht gesichert und müsste über eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Herstellung der Wasseranschlüsse auf Kosten des Bauherren sichergestellt werden.

Ebenfalls wird das gemeindliche Einvernehmen ausschließlich unter diesen vorher beschriebenen Voraussetzungen/Auflagen erteilt.

Grundlagen dieses Beschlusses sind die vorher aufgeführten Informationen sowie die nachfolgend aufgeführten Anlagen.

Anlagen:

Bauzeichnungen jeweils vom 20.09.2024
Auszug Wasserleitungen vom 24.10.2024