

Sitzungsvorlage Nr. 2564/2022

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	17.05.2022	öffentlich

Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Stellplätzen und Außenanlagen, Bronnwiesenweg 29 - 31, Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Stellplätze und Außenanlagen, Bronnwiesenweg 29 bis 31 in Rudersberg wird hergestellt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde für die wasserrechtliche Genehmigung aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet wird unter der Voraussetzung erteilt, dass von der unteren Wasserbehörde keine andere Weisung ergeht.
3. Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern oder einem naheliegenden offenen Gewässer zuzuleiten soweit dies mit vertretbarem Aufwand schadlos möglich ist.
4. Zur abschließenden Beurteilung der Entwässerung ist noch ein entsprechendes Entwässerungsgesuch einzureichen.

Sachverhalt

In seiner Sitzung vom 15.12.2020 hat der Gemeinderat über die Quartiersentwicklung „Am Schmidbächle“ beraten und die Bauplätze Nr. 1 – 7 zur Umsetzung eines Konzepts im Sinne einer Quartiersentwicklung an einen Projektträger vergeben.

Über den Bauantrag zum 1. Bauabschnitt hat der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt in seiner Sitzung vom 26.10.2021 (Vorlage Nr. 2448/2021) beraten sowie am 18.01.2022 über den 2. Bauabschnitt und jeweils das Einvernehmen dazu erteilt. Die Genehmigungen für beiden Bauvorhaben durch die Baurechtsbehörde sind zwischenzeitlich auch erfolgt.

Seitens des Projektträgers wurde nun der Bauantrag für den 3. Bauabschnitt eingereicht. Hierbei ist die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Stellplätzen und Außenanlagen geplant.

In den 2 Mehrfamilienhäusern entstehen insgesamt 19 Wohnungen. Davon 8 Wohnungen in Haus F und 11 Wohnungen in Haus G. Mit 30 Tiefgaragen- und 8 Außenstellplätzen stehen insgesamt 38 Stellplätze zur Verfügung.

Bezüglich des Maßes sind die beiden Gebäude wie folgt geplant:

	Vollgescho sse	Grundfläche	EFH	Höchster Gebäudepunk t	Dachfor m-/neigu ng
Haus F	III	18,80 m x 15,00 m	282,55 m üNN	292,80 m üNN	PD 5 Grad
Haus G	III	23,00 m x 15,00 m	283,00 m üNN	293,33 m üNN	PD 5 Grad

Auf der Nordseite entlang des Bronnwiesenweges sind auf den Grundstücken die offenen Stellplätze vorgesehen sowie vor Haus G eine 4,60 m x 2,90 m große Mülleinhausung. Die Mülleinhausung vor Haus G ist 4,00 m x 2,90 m groß. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich zwischen Haus F und Haus E (2. Bauabschnitt). Auf der Südseite befinden sich Terrassen und Balkone sowie die Gartenbereiche.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schmidbächle“ aus dem Jahr 2020. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten im Sinne des § 5 (6) LBO um bis zu 1,50 m sind zulässig. Ebenso sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit Terrassen zulässig. Gebäude sind mindestens zweigeschossig aber maximal dreigeschossig zu errichten. Bei Pultdächern muss die maximale Gebäudehöhe mindestens 1 m unter der im Plan als höchster Gebäudepunkt festgesetzten Höhe liegen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) festgesetzt. Abweichungen von +/- 0,5 m sind zulässig. Offene Stellplätze und Carports sind – im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche – allgemein außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen in Form von Gebäude im Sinne des § 2 (2) LBO sind bis zu einer Größe von max. 30 m³ auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Anzahl ist auf ein Nebengebäude pro Baugrundstück beschränkt.

Bei Haus F beträgt die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) 282,55 m üNN. Zulässig sind 281,80 m üNN +/- 0,50 m. Somit liegt eine Überschreitung von 0,25 m vor.

Die zulässige Grundfläche, welche nach der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, beträgt für den 3. Bauabschnitt max. 1.329 m². In Anspruch genommen werden 1.413 m². Eine Überschreitung von 94 m² liegt damit vor.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für GRZ und EFH (Haus F) ist daher erforderlich. Für die geplanten Mülleinhausungen ist ebenfalls eine Befreiung erforderlich, da die maximale Größe von 30 m³ (geplant: ca. 31,32 m³ bzw. 36,02 m³) überschritten sowie der erforderliche Mindestabstand zur Straße von 2 m nicht eingehalten wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die gemeinsame Tiefgarage des 2. und 3. Bauabschnittes wird über die Höhe des Randsteines an der Tiefgaragenabfahrt in Kombination mit der max. möglichen Tiefgaragen-Rampensteigung die Höhe des Tiefgaragenbodens festgelegt. Durch die notwendige Höhe der Tiefgarage und des restlichen Untergeschosses ergibt sich daraus die EFH der angrenzenden Häuser und damit eine geringfügige Überschreitung der im B-Plan festgesetzten EFH. Die festgesetzten Gebäudehöhen (HGP) werden aber mit beiden Gebäuden eingehalten.

Aufgrund der geringeren Tiefe der Grundstücke für den 3. Bauabschnitt ergibt sich eine Überschreitung bei der Grundflächenzahl. Auf das Gesamtprojekt bezogen (Bauabschnitte 1 bis 3) liegt jedoch eine Unterschreitung der zulässigen Grundflächenzahl vor, was nachfolgender Darstellung entnommen werden kann:

	Max. zulässige GRZ	In Anspruch genommen	Überschreitung/Unterschreitung
Erster Bauabschnitt	2.558 qm	2.260 qm	Unterschreitung von 298 qm
Zweiter Bauabschnitt	1.434 qm	1.373 qm	Unterschreitung von 61 qm
Dritter Bauabschnitt	1.319 qm	1.413 qm	Überschreitung von 94 qm
Somit ergibt sich eine Gesamtunterschreitung der zulässigen GRZ von 265 qm			

Vor diesem Hintergrund kann aus Sicht der Verwaltung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der zulässigen Grundflächenzahl erteilt werden.

Auch die Abweichungen bezüglich der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die zulässigen Gebäudehöhen eingehalten werden, sowie die Überschreitungen der maximalen Größe der Nebenanlagen sind städtebaulich vertretbar. Aus Sicht der Gemeinde bestehen keine Bedenken. Weitere Belange der Gemeinde werden nicht berührt.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte wird der Vorhabensbereich bei einem fünfzig- bzw. hundertjährigen Hochwasser (HQ 10, HQ 50, HQ 100) teilweise überschwemmt. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist daher erforderlich. Die Hochwasserrückhaltung und der Hochwasserschutz werden durch die geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Belange der Hochwasservorsorge sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt (siehe Ziffer 1.7 und 1.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde als Ausgleich für die Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet bereits ein entsprechendes Retentionsraumbecken geschaffen.

Zur abschließenden Beurteilung der Entwässerung ist noch ein entsprechendes Entwässerungsgesuch einzureichen.

Anlage/n:
Lageplan
3 Schnitte, 4 Ansichten