

Sitzungsvorlage Nr. 0730/2014



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Steinberg	03.12.2014	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	09.12.2014	öffentlich

Bauvoranfrage: Abbruch bestehender Gebäude und die Erstellung von vier Doppelwohnhäusern mit Garagen, Römerstraße 13 und 15 in Steinberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Abbruch bestehender Gebäude und die Erstellung von vier Doppelwohnhäusern mit Garagen, Römerstraße 13 und 15 in Steinberg wird in Aussicht gestellt, sofern mit den Garagen ein Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.
2. Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser von den Gebäuden entweder über eine Retentionszisterne oder durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung schadlos zu beseitigen.
3. Wegen den noch erforderlichen Kanal- und Wasseranschlüssen ist eine Mehrkostenvereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen.

Sachverhalt

Angefragt wurde, ob auf den Grundstücken Römerstraße 13 und 15 nach dem Abbruch der bestehenden Gebäude vier Doppelwohnhäuser mit dazugehörigen Garagen erstellt werden können. Die Doppelhäuser mit einer Breite von 11,94 m und einer Länge von 9,30 m werden zweigeschossig mit einem dritten zurückgesetzten Staffelgeschoss geplant. Auf dem Staffelgeschoss ist ein flach geneigtes Pultdach vorgesehen, die restliche Fläche wird als Dachterrasse ausgebildet. Die Gebäude sind mit einer Gesamthöhe von 8,835 m geplant.

Für die Gebäude 5 – 8 sind jeweils zwei Garagen und ein Stellplatz vorgesehen. Die Garagen sind mit einem Abstand von 2,81 m zur öffentlichen Verkehrsfläche geplant. Die Gebäude 1 – 4 sind mit jeweils einer Garage mit davor angeordnetem Stellplatz geplant.

Nach § 57 der Landesbauordnung kann vor Einreichen des Bauantrags auf schriftlichen Antrag des Bauherrn ein schriftlicher Bescheid zu einzelnen Fragen des Vorhabens erteilt werden (Bauvorbescheid). Der Bauvorbescheid gilt drei Jahre.

Folgende Punkte sollten im Rahmen der Bauvoranfrage geklärt werden:

- Überbaubare Fläche
- II Vollgeschosse und DG als Staffeldachgeschoss mit Pultdach
- Höhenabwicklung
- Feuerwehruzugang
- Einfügung des Gebäudes in das städtebauliche Umfeld
- Stellplätze und Garagen

Für das Baugrundstück gibt es keinen Bebauungsplan. Die rechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). In diesem Bereich 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.

Für die Beurteilung nach § 34 BauGB kann der im Jahre 2005 aufgestellte Rahmenplan „Ortsmitte III in Steinenberg“ herangezogen werden. Hiernach sind auf den betreffenden Baugrundstücken drei Doppelwohnhäuser vorgesehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Gegen die geplante Bebauung der Grundstücke Römerstraße 13 und 15 bestehen seitens der Gemeinde keine Bedenken, sofern mit den Garagen ein Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Die Gebäude fügen sich nach der Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Ausweislich der beiliegenden Ansichten wird durch die gewählte Dachform die Gebäudehöhe der Nachbargebäude nicht überschritten. Vielmehr werden die Gebäude Nr. 1 – 4 durch die vorhandene Bebauung entlang der Römerstraße zum Großteil verdeckt. Zudem fügen sich auch die Gebäude 5 – 8 in die Höhenentwicklung der Nachbargebäude ein. Die geplanten Garagen vor den Gebäuden 5 – 8 werden in das Gelände eingeschoben, so dass die Dachfläche als Terrasse bzw. Garten mitgenutzt werden kann.

Aus Sicht der Verwaltung ist das gegenüber dem Rahmenplan zusätzlich geplante Doppelwohnhaus städtebaulich vertretbar. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass in den letzten Jahren die Forderung nach einer Innenentwicklung immer stärker in den Vordergrund rückte. Durch die gemeinsame Anordnung von mehreren Gebäuden und Schuppen auf den Nachbargrundstücken fügen sich die geplanten Gebäude auch bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein.

Die zuständige Baurechtsbehörde beurteilt die Angelegenheit wie folgt:

„Aus Sicht der Baurechtsbehörde wird die Bauvoranfrage zur Errichtung von vier Doppelhäuser positiv gesehen.“

Das Baugrundstück liegt im unüberplanten Innenbereich und ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Hinter den bestehenden Gebäuden Römerstraße 13 und 15 befinden sich baufällige Schuppen, die abgebrochen werden müssen. Auf den Erlass von Beseitigungsanordnungen bisher wurde nur verzichtet, da bekannt wurde, dass die Grundstücke veräußert und einer Neubebauung zugeführt werden sollen.

Ferner stellt der vorliegende Antrag auf Bauvorbescheid ein Beispiel für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden dar (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der Innenbereich wird nachverdichtet, bestehende Baulücken geschlossen und Wohnraum geschaffen, ohne dass Außenbereichsfläche in Anspruch genommen wird. Auf Ziffer 5.3 des Flächennutzungsplans-2025 „Örtliche Zielsetzungen“, „Wesentliche Ziele für die Siedlungsentwicklung: Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Brachflächenrecycling, Schließung von Baulücken, Nachverdichtung“ wird hingewiesen. Die Verwertung von Baulücken ist auch in die Flächenbilanz (Anlage 2 zum FNP-2025) eingegangen.“

Es sind bisher lediglich zwei Kanal- und Wasseranschlüsse vorhanden. Für weitere Anschlüsse sind Mehrkostenvereinbarungen mit der Gemeinde abzuschließen.

Im späteren Genehmigungsverfahren ist der Einbau von Retentionszisternen zu prüfen. Eine Einleitung in die Kanalisation und damit in die Kläranlage sollte vermieden werden.

Anlage/n:
1 Lageplan und 4 Ansichten