

Sitzungsvorlage - öffentlich

Gemeinderat am 25.11.2020

Vorlagen-Nr. 080/2020

Aktenzeichen: 632.21

Sachbearbeiter: Herr Komor

Neubau Wohnanlage Schönblick 1 + 3 - Antrag auf Befreiungen

externer Bericht: nein ja

Beschlussantrag:

1. Das Einvernehmen der Gemeinde Mainhardt gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zu dem Bauvorhaben wird erteilt und gleichzeitig den beantragten Befreiungen nach § 31 BauGB zugestimmt.
2. In die Baugenehmigung ist folgender Passus aufzunehmen:

Gestaltung der öffentlichen Stellplätze (als Ersatz für TG-Zufahrt) ist mit der Gemeinde im Vorfeld abzustimmen.

Sachverhalt:

Das Grundstück mit der Flurstücksnr. 303/1, im Schönblick wurde 2017 privat verkauft. Der neue Eigentümer hat Ende 2018 einen Bauantrag für eine Wohnanlage mit 14 Wohnungen gestellt. Der ursprüngliche Bauantrag wurde am 30.01.2019 dem Gemeinderat mit einem Modell vorgestellt. Schon damals ging es um einige Befreiungen. Doch aus Sicht des Landratsamtes konnte man damals den Befreiungen zustimmen, da es baurechtlich genehmigungsfähig war. Das Problem kam jedoch durch die Nachbarschaftseinwendungen. Daraufhin erfolgte eine Umplanung (Pläne siehe Anhang).

Im Rahmen der Umplanung wurde das linke Gebäude (Haus A) komplett ins Baufenster eingefügt und um das oberste Geschoss reduziert (im Vergleich zum rechten Gebäude B). Somit beinhaltet die neue Planung nur noch 12 Wohneinheiten.

Insgesamt ist es eine gefälligere Planung, wobei das rechte Gebäude B sehr hoch wirkt. Rechnerisch betrachtet ist das DG von Haus B nicht als Vollgeschoss zusehen. Optisch gesehen, wirkt es später vor Ort sicherlich wie ein Vollgeschoss. Hier wäre sicherlich eine reine 3-Geschossigkeit besser. Wobei es durch die Berechnung dem Bebauungsplan entspricht und damit so genehmigt werden kann.

Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde muss die Gemeinde folgende Befreiungen erteilen:

Befreiung 1: Überschreitung Baufenster von 135 m²

In der Anlage 2 kann man deutlich erkennen, dass das Haus B zur Hälfte außerhalb vom Baufenster geplant ist. Diese Überschreitung wirkt zunächst sehr viel und ist so auch nicht üblich. Doch was wäre die Alternative? Man hätte beide Gebäude zu einem großen Gebäude zusammenfassen können und es komplett ins Baufenster rücken. Städtebaulich betrachtet sind zwei kleinere Baukörper definitiv besser, als ein großer „Block“. Deshalb empfiehlt auch hier die Baurechtsbehörde dieser Befreiung zuzustimmen. Dies war auch schon Thema im Januar 2019. Damals hat der Gemeinderat diese Auffassung vom Landratsamt geteilt und man hat dem Bauherr signalisiert, er könne so weiterplanen.

Befreiung 2: untergeordnete Gebäudeteile mit Flachdach

Die Terrassenbereiche als untergeordnete Gebäudeteile sind als Flachdach vorgesehen, was letztlich vertretbar und sinnvoll ist. Auch hier spricht nichts gegen eine Befreiung.

Befreiung 3: abweichende Firstrichtung Haus B

In der Anlage 2 erkennt man deutlich, dass das Haus B leicht in Richtung Nord-Süd-Ost gedreht ist. Damit wird von der Firstrichtung abgewichen. Zur Orientierung: Das Haus A hält sich an die Firstrichtung. Dieser Befreiung kann aus Sicht der Verwaltung ebenfalls zugestimmt werden.

Aus Sicht der Baurechtsbehörde sind die drei Befreiungen akzeptabel und vertretbar.

Eine Anmerkung noch: Die Zufahrt zur Tiefgarage ist über den öffentlichen Parkplätzen im Schönblick vorgesehen. Durch diese Zufahrt entfallen 3 öffentliche Parkplätze, die der Bauherr auf seinem Grundstück erstellen muss. Diese sind so auch eingeplant (siehe Anlage 2).

Deshalb wird die Baurechtsbehörde aufgefordert, in die Baugenehmigung folgendes aufzunehmen:

Gestaltung der öffentlichen Stellplätze (als Ersatz für TG-Zufahrt) ist mit der Gemeinde im Vorfeld abzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:
