

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



Amt

Baurechtsamt

Berichterstatter (Amtsleiter)

Speer, Alexander

Sachbearbeiter

Mauch, Mathias

Vorlagennummer

035/2022

Aktenzeichen

294-2021

<u>Beratungsfolge:</u>			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Behandlung
Technischer Ausschuss	04.04.2022	Kenntnisnahme	öffentlich

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer

Anzahl der Anlagen: 1 (Lageplan)

Betreff:

**Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (13 Wohneinheiten)
mit Tiefgarage (26 Stellplätze)
Baugrundstück: Bad Rappenau,
Kiefernweg 2, Kastanienring 42
Flst.-Nr.: 8218, 8231**

Beschluss:

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis vom Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (13 Wohneinheiten) mit Tiefgarage (26 Stellplätze) in Bad Rappenau, Kiefernweg 2, Kastanienring 42, Flst.-Nr.: 8218, 8231.

Sachverhalt:

Beantragt wurden der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern (13 Wohneinheiten) mit Tiefgarage (26 Stellplätze)
Das Vorhaben befindet sich in Bad Rappenau, Kiefernweg 2, Kastanienring 42.

Geplant wurden im Haus „A“ (Kiefernweg) 5 Wohnungen und im Haus „B“ (Kastanienring) 8 Wohnungen.
Alle Wohnungen wurden als barrierefreie Wohnungen geplant.

Die beiden 2½--geschossigen Gebäude erhalten eine gemeinsame Tiefgarage mit Zufahrt vom Kiefernweg aus. Ebenfalls im Untergeschoss befinden sich die Nebenräume wie Waschen/Trocknen, Technik, sowie die Abstellräume der Wohnungen. Ein zentraler eingehauster Müllplätz liegt zwischen den Gebäuden.

Stellplätze:

Baurechtlich sind 26 KFZ-Stellplätze und 26 Fahrradstellplätze erforderlich.

In der Tiefgarage sind alle 26 notwendigen KFZ-Stellplätze nachgewiesen. Im Außenbereich sind keine weiteren Stellplätze geplant.

Alle Fahrradstellplätze sind in einem separaten Raum im Untergeschoss neben der Tiefgarage nachgewiesen.

Baurechtliche Beurteilung:

Das Baugrundstück liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Kandel“ und ist planungsrechtlich nach § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das geplante Vorhaben überschreitet die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 1 – für Hauptgebäude -) geringfügig um 26m² (4,7%) und die GRZ 2 (- für alle weiteren baulichen Anlagen -) aufgrund der Tiefgarage um 165m² (19,8%).

Diese doch deutliche Überschreitung ergibt sich aus der planungsrechtlichen Forderung nach 2 Stellplätze je Wohneinheit bei einer zulässigen Gesamtanzahl von maximal 8 Wohneinheit je Gebäude, welche hier nicht einmal ausgeschöpft wurde. Zudem ist die Tiefgarage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig.

Dies stellt entsprechend § 31 Absatz 2 Nr.3 eine vom Bebauungsplan nicht beabsichtigte Härte dar. Eine intensive Begrünung der Tiefgaragendecke, sowie eine umfassende Begrünung der Außenanlage mit Bäumen und Pflanzflächen kompensieren diese Abweichungen.

Des Weiteren wird ein Gebäudeteil mit einem Flachdach anstatt eines geneigten Daches ausgeführt. Dieses Dach wird extensiv begrünt.

Hierfür sind Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB erforderlich.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Befreiungen nicht berührt. Die Abweichungen sind auch unter nachbarschaftlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Daher bestehen sowohl aus bauordnungsrechtlicher, als auch aus städtebaulicher Sicht, gegen das geplante Bauvorhaben keine Bedenken.