

<b>Beschlussvorlage</b>				<b>Vorlagennummer 10.6/160/2020</b>	
<b>Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern, Am Gänsegarten 2a und 2b, Flst.-Nr. 57 und 58, Oberöwisheim</b>					
<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Status</b>	<b>Aktenzeichen</b>	<b>TOP</b>	
<b>Gemeinderat</b>	<b>21.04.2021</b>	<b>öffentlich</b>		<b>11</b>	

<b>Anlagen</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lageplan</li> <li>2. Grundriss (nichtöffentlich)</li> <li>3. Schnitt (nichtöffentlich)</li> <li>4. Ansicht (nichtöffentlich)</li> </ol>
----------------	---

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat stimmt dem Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern zu und erteilt das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 34 BauGB.

**I. Sachverhalt und Begründung**

Der Antragsteller plant den Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit jeweils vier Wohneinheiten.

Die Grundstücke Am Gänsegarten 2a und 2b, Flst.-Nr. 57 und 58 im Stadtteil Oberöwisheim liegen im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Hiernach ist ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in seine Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

In der näheren Umgebung finden sich Wohnhäuser mit Trauf- und Firsthöhen sowie Geschossigkeit jeglicher Art und Umfang wieder. Bereits in der Vergangenheit haben Gespräche zwischen dem Antragsteller, dem Baurechtsamt Karlsruhe sowie der Stadtverwaltung stattgefunden, um die Aussicht auf Genehmigungsfähigkeit zu prüfen. Eine im September eingereichte Planung wurde zwischenzeitlich aufgrund von Gesprächen mit den angrenzenden Nachbarn in einigen Punkten - insbesondere im Punkt der Geschossigkeit - mehrfach modifiziert.

Einfügetatbestand

Von Seiten des Landratsamts stehen dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegen, da es sich insbesondere im Hinblick auf die Trauf- und Firsthöhe an den Maßen der bereits genehmigten Häuser in der Bachstraße orientiert und sich das Vorhaben demnach einfügt. Auch im Hinblick auf die Art der Umgebungsbebauung fügt sich das Vorhaben ein.

Erschließung

Die Erschließung (Zufahrt) soll über die Bachstraße erfolgen. Dies ist für die Stellplätze 11-13 aufgrund der bereits bestehenden Bachquerung praktikabel. Die Stellplätze 1-

10 befinden sich auf dem Flst. 63 und sind derzeit nur über einen Fußweg erreichbar, sodass diese derzeit nicht anfahrbar und somit nicht erschlossen sind.

Um eine Erschließung herbeizuführen muss eine nachträgliche Verdolung des Kraichbachs für die Stellplätze 1-10 sowie zur besseren Erreichbarkeit eine Verlängerung der Verdolung in geringem Maße für die Stellplätze 11-13 erfolgen. Beides ist wasserrechtlich genehmigungsfähig. Um die Verdolung auf ein Minimalmaß zu beschränken, wird uns die untere Wasserbehörde die notwendigen Verdolungsmaße mitteilen.

Der wasserrechtliche Antrag wird sodann nach Rückmeldung über die Genehmigungsfähigkeit eingereicht. Die Kosten der Erlaubnis sowie der späteren Bauausführung trägt der Antragssteller.

#### Gewässerrandstreifen

Während der Prüfungsphase der Bauunterlagen haben etliche Gespräche mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Karlsruhe stattgefunden. Hier wurde unter anderem der im Innenbereich festgesetzte Gewässerrandstreifen thematisiert, wodurch eine Änderung der Lage und Anordnung der Stellplätze erfolgte.

#### Zuweg:

Der Zugang/Zuweg kann über die Straße „Am Gänsegarten“ erfolgen. Hier wurde in der eingereichten Planung das öffentliche Verkehrsgrün gepflastert dargestellt. Dies kann in der Praxis umgesetzt werden. Hierzu müsste eine privatrechtliche Vereinbarung mit der Stadtverwaltung Kraichtal erfolgen. Ob dies von städtischer Seite aus erfolgt, wird zu einem späteren Zeitpunkt vom Gemeinderat entschieden werden. Über die Genehmigung oder die Versagung der Pflasterung kann unabhängig vom vorliegenden Bauantrag entschieden werden.

#### Mischwasserkanal:

Nach Rücksprache mit dem Sachgebiet Hoch- und Tiefbau ist der derzeit bestehende Mischwasserkanal für die bestehenden Wohnhäuser sowie die neu geplanten zwei Mehrfamilienhäuser ausreichend. Ein Anschluss an den bestehenden Kanal kann somit erfolgen.

#### Stellplätze

Nach § 37 Abs. 1 Landesbauordnung muss pro Wohneinheit ein Stellplatz hergestellt werden. Laut Eingabeplan sind 13 Stellplätze vorgesehen, was einem freiwilligen Stellplatzfaktor von 1,6 Stellplätzen pro Wohneinheit entspricht.

#### Nachbareinwendungen

In der Zwischenzeit haben vier Nachbarbeteiligungen – jeweils nach Eingang der geänderten Planungen - stattgefunden. Die Nachbareinwendungen aus der zuletzt durchgeführten Nachbarbeteiligung liegen der Unteren Baurechtsbehörde bereits zur eingehenden Überprüfung vor. Die Schreiben der Nachbarn enthalten Einwendungen zur Geschossigkeit, Überlastung des bestehenden Mischwasserkanals sowie der Zufahrt und des Zugangs zum Grundstück.

Das Landratsamt wird sich den Einwendungen annehmen und diese abwägen. Ein Abwägungsergebnis erhalten die Nachbarn zum Ende des Verfahrens von der unteren Baurechtsbehörde.

Aus baurechtlicher Sicht ist das Vorhaben genehmigungsfähig.

Der Gemeinderat hat über das Einvernehmen der Stadt Kraichtal zum Bauvorhaben zu entscheiden.

Ob der Gemeinderat das Einvernehmen zu den vorgesehenen Pflasterungen herstellt, wird in einer der nächsten Sitzungen beraten und entschieden.

**II. Finanzielle Auswirkung:**

Etwas anfallende Kosten werden vom Antragsteller beglichen.

**Beratungsergebnis:**

- Einstimmig       mit Stimmenmehrheit       laut Beschlussvorschlag
- abweichender Beschluss: .....