

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	15.02.2022	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Bauvoranfrage

Abbruch des bestehenden Gebäudes und Errichtung eines Wohnhauses mit sechs Wohneinheiten und Tiefgarage auf den Flst.Nrn. 2977/42 und 2977/28, Bernhardstraße 36

Planung

- Neubau Mehrfamilienhaus
 - Maße: 18,72 m auf 18,2 m
 - 2 VG, Penthousegeschoss
 - Begrüntes Flachdach mit Photovoltaik
 - FH 441,65 m ü NN; WH 439,20 m ü NN
(direktes Nachbargebäude Bernhardstr. 440,30 m ü NN)
 - Wohnungen mit 2,5-4,5 Zimmern, Aufzug
 - Terrassen und Balkone im Süden
 - Dachgeschoss springt als Penthousegeschoss auf drei Gebäudeseiten zurück
- Tiefgarage
 - Maße 24,62 m auf 20,78 m
 - Zufahrt im Norden über Max-Wetzel-Straße
 - 10 Stellplätze und Fahrradstellplätze
- 2 oberirdische Stellplätze im Westen

Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Quartier wurde bisher kein Bebauungsplan erstellt. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Fragestellung der Bauvoranfrage

1. Ist das Bauvorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist das Bauvorhaben hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Kann das Gebäude mit den geplanten Außenabmessungen errichtet werden?
4. Kann das Gebäude mit den geplanten Wand- und Dachhöhen errichtet werden?
5. Kann das Gebäude mit einem begrüntem Flachdach errichtet werden?
6. Kann das Gebäude mit 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss errichtet werden?
7. Kann das Gebäude mit einer Tiefgarage mit der Lage der angedachten Zufahrt unterbaut werden?
8. Kann das Gebäude mit der geplanten EFH errichtet werden?

Stellungnahme der Verwaltung

Das Vorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung in Höhe, Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Die Einfügekriterien wurden auch über einen Schwarzplan und eine Straßenabwicklung nachgewiesen.

Die Folgewirkung der geplanten Gebäudehöhe auf die zukünftige Planung im Wohngebiet ist städtebaulich vertretbar. Gebäude mit zwei Vollgeschossen bzw. hohen Sockelgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss mit hohen Gauben sind in der Umgebung bereits vorhanden. Im östlichen Bebauungsplan „Bernhardstraße“ sind zwei Vollgeschosse zulässig, im gegenüberliegenden Bereich zwischen Bernhardstraße und Stettiner Straße sind im B-Plan „Obere Öhmdwiesen“ drei Vollgeschosse zulässig. Das Hochhaus der Bernhardstraße ist mit acht Geschossen als städtebauliche Ausnahme nicht zu berücksichtigen.

Das geplante Gebäude rückt im Bereich der nordwestlichen Gebäudeecke sehr nah an die Max-Wetzel-Straße heran. Dieses wird seitens der Verwaltung kritisch betrachtet. Es wird deshalb vorgeschlagen, dass bei einem folgenden Bauantrag ein Abstand von mindestens 1,50 m zwischen der nordwestlichen Gebäudeecke und der Straßenhinterkante der Max-Wetzel-Straße eingehalten werden muss.

Im Rahmen der Vorgespräche zwischen dem Stadtbauamt und der Bauherrschaft wurde die Möglichkeit einer Veräußerung des westlich gelegenen städtischen Nachbargrundstücks, Flst.Nr. 2977/28 vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates in Aussicht gestellt. Eine Abstimmung zwischen dem Stadtbauamt und der Finanzverwaltung zeigte, dass das städtische Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand für zukünftige städtische Aufgaben nicht erforderlich ist und veräußert werden kann. Die vorliegende Bauvoranfrage bezieht dieses Grundstück bereits mit ein.

Im westlichen Bereich des Grundstücks, Flst.Nr. 2977/28 verlaufen ein Kanal und eine Wasserleitung. Hierfür sind im Kaufvertrag entsprechende Leitungsrechte (persönlich beschränkte Dienstbarkeit) zu Gunsten der Stadt Markdorf zu vereinbaren. Eine Pflicht zur Übernahme entsprechender Grunddienstbarkeiten gilt auch für andere Versorgungsleitungen und sonstige Versorgungseinrichtungen.

Hinweis zur Entwässerung:

Mit einem Neubau entfällt der Bestandsschutz zur Regenwasserableitung. Es ist ein neuer Entwässerungsplan über alle Anlagen zur Beseitigung der anfallenden Abwässer und des Niederschlagswassers vorzulegen, inkl. der Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Grundstück (§ 8 LBOVVO).

Die Verwaltung empfiehlt, die Fragen der Bauvoranfrage Nr. 1-8 mit „Ja“ zu beantworten und der Bauvoranfrage zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

- a) Der Gemeinderat stimmt der Bauvoranfrage gemäß § 34 BauGB zu und beantwortet die Fragen Nr. 1-8 mit „Ja“. Bei einem nachfolgenden Bauantrag ist zwischen der Straßenhinterkante der Max-Wetzel-Straße (Fahrbahnrand) und der nordwestlichen Gebäudeecke ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

- b) Der Gemeinderat stimmt der Veräußerung des Grundstücks, Flst.Nr. 2977/28 mit einer Größe von 158 m² an die Bauherrschaft zum Baulandpreis zu.

Anlage

Bernhardstraße 36 - GR 15-02-2022