

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	14.01.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauvoranfragen

Ist die Bebauung der Grundstücke mit zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Flst.Nrn. 3106 und 3106/1, Ensisheimer Straße 12 und Paracelsusstraße 3, entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes möglich?

Planung

- Abriss der bestehenden Gebäude (Einkaufsmarkt mit 5 Wohneinheiten im 1.OG und 2 geschossiges Lagergebäude, derzeit Autowerkstatt)
- Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage
 - Bauvoranfrage ohne weitere Angabe zu geplanter Anzahl der Wohneinheiten, Gebäudemaßen oder Dachform

Bebauungsplan

„Obere Breitwiesen“ (rechtskräftig: 29.07.1977)

Gebietscharakter – Mischgebiet

Bebauung mit zwei Vollgeschossen

GRZ 0,4; GFZ 0,8

Satteldächer 12°-32°

Offene Bauweise, Gebäudelänge bis 70 m

Beurteilung

- Reines Wohnen ist im Mischgebiet zulässig. Es wird jedoch aufgrund von § 15 Abs. 1 BauNVO und der in der Umgebung ebenfalls vorhandenen Wohngebäude die Gefahr einer Umstrukturierung in ein Reines oder Allgemeines Wohngebiet gesehen. Die Gemeinde müsste, wenn das Mischgebiet in ein Allgemeines oder Reines Wohngebiet "kippt" den Bebauungsplan ändern oder zumindest den Bebauungsplan aufheben.
- Die Darstellung der Gebäude ist mit den geplanten Flächen in GRZ und GFZ zu groß. Weitere Prüfung Abweichungen/Befreiungen können aufgrund fehlender Angaben in diesem Planungsstand nicht erkannt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Das geplante Vorhaben liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes - es ist ein Mischgebiet festgesetzt. Beantragt werden reine Wohngebäude. Aufgrund von § 15 BauNVO „Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen“ wird durch die in der Umgebung ebenfalls vorhandenen Wohngebäude die Gefahr der Umstrukturierung in ein Wohngebiet gesehen.

Das Gebiet weist derzeit keinen Mischgebietscharakter auf, da deutlich zu wenige Gewerbeflächen vorhanden sind. Mit der Fortsetzung dieser Entwicklung ist das Mischgebiet aus Sicht der Verwaltung nicht mehr zu halten. Bei einer Nutzungsänderung der verbliebenen Gewerbeflächen in Richtung Wohnen sollte der Bebauungsplan langfristig entsprechend dem Gebietscharakter Allgemeines Wohnen oder Reines Wohnen geändert werden. In diesem Zusammenhang können erhöhte Lärmschutzmaßnahmen durch die zweifach vorhandene Lärmentwicklung von Straße und Schiene erforderlich werden. Alternativ wäre der bestehende Bebauungsplan aufzuheben mit Rückgriff auf §34 BauGB.

Unter Anderem führen reine Wohngebiete zu einer Verteuerung der Grundstücke und damit auch von Wohnraum – finanzierbarer Wohnraum ist derzeit dringend zu schaffen und, wenn vorhanden, möglichst zu erhalten. Das Wegnehmen der Gewerbefläche macht eine auf Dauer nicht auszuschließende Nahversorgung in diesem Gebiet voraussichtlich für immer unmöglich. Mögliche Arbeitsplätze in direkter Nachbarschaft reduzieren Verkehre in allen Bereichen und fördern ein „buntes“ Leben, Wohnen und Arbeiten in der Stadt. Die

Ensisheimer Straße ist eine Entlastungsstraße der Bundesstraße, eine deutliche Wohnflächenvermehrung in diesem Bereich verstärkt den Wunsch der Anlieger nach einer Geschwindigkeitsreduzierung der erforderlichen Entlastungsstraße und Haupteinfahrtsstraße des Wohngebiets Markdorf Süd.

Fehlende Angaben zur Planung (s.o.) machen eine Prüfung auf eventuell weitere Abweichungen/Befreiungen unmöglich. Städtebauliche Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung können auf dieser Planungsgrundlage nicht getroffen werden.

Die Verwaltung empfiehlt eine Umplanung mit Mischnutzung als Kombiprojekt mit Wohnen und kleinflächigem Einzelhandel oder Büroflächen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt der o.g. Bauvoranfrage nicht zu.

Anlage

Ensisheimer Straße 12 - Paracelsusstraße 3 - TA 14-01-2020