

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	28.07.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### **Bauantrag außerhalb eines Bebauungsplanes Abbruch der bestehenden Gebäude und Errichtung einer Mehrfamilienwohnanlage mit Tiefgarage auf den Flst.Nrn. 47 und 48/1 der Gemarkung Ittendorf, Kirchstraße 3/1 bis 3/3**

### **Vorherige Beratungen**

15.05.2020	Ortschaftsrat Ittendorf
16.06.2020	Technischer Ausschuss
20.07.2020	Ortschaftsrat Ittendorf

### **Planung**

Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 16 Wohneinheiten

- Abbruch der bestehenden Gebäude (3 Wohn-/Wirtschaftsgebäude, Garage und Gartenhaus)
- Gebäude I im Norden mit 8 WE
  - Grundmaße ca. 22 m auf 11 m
  - EFH 449,70 m ü. NN
  - Zweigeschossig + DG
  - Satteldach DN 36°
  - Gebäudehöhe FH 460,90 m ÜNN entspricht 11 m (Bestand war 461,02 m ü. NN)

WH 456,90,63 m ü. NN entspricht 7 m

- Eingang auf der Nordseite
- Terrassen und Balkone im Süden
  
- Gebäude II im Osten mit 5 WE
- Grundmaße ca. 15,0 m auf 13,3 m, Höhe wie Gebäude I
- Eingang auf der Westseite
- Terrassen und Balkone im Süden
- Gebäude III im Westen mit 3 WE
- Grundmaße ca. 14,4 m auf 13,5 m, Höhe wie Gebäude I
- Eingang auf der Nordseite
- Terrasse und Balkon im Süden
  
- Tiefgarage unter dem gesamten Baufeld
  - Zufahrt mit Rampe im Westen
  - Überdachung im Nordwesten, 11 m auf 4,10 m; Satteldach DN 36°
  - 20 PKW-Stellplätze, 24 Fahrradstellplätze
  - Kellerräume
  - 3 Aufzüge
  
- 4 oberirdische Stellplätze
  
- Kinderspielplatz 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.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Für die die Gebäudehöhen wurden die vorhandenen Höhen der Umgebung ermittelt und berücksichtigt. Die Planung passt sich mit den Gebäudeausmaßen, dem Maß der Verdichtung, entsprechend der Lage im Ortskern und der Umgebungsbebauung an. Die Einhausung der Tiefgarage wurde vom Bauherr auf Vorschlag des Baurechtsamtes umgeplant.

Das Bauvorhaben wurde dem Baurechtsamt und Stadtbauamt im Vorfeld zum Bauantrag vorgestellt. Die vorliegende Planung fügt sich aus Sicht der Verwaltung in Höhe, Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein.

Der Bauantrag wurde in der TA Sitzung vom 16.06.2020 behandelt. Dabei ist der TA dem Empfehlungsbeschluss des Ortschaftsrates vom 15.06.2020 gefolgt und hat das Einvernehmen nicht erteilt.

Am 23.06.2020 hat ein Gespräch mit Baurechtsamt, Planer und Bauherren stattgefunden. Im Ergebnis können seitens Bauherren keine wesentlichen Änderungen in den Grundzügen der Planung in Aussicht gestellt werden. Um die Stellplatzsituation zu verbessern, hat der Bauherr angekündigt, die Aufteilung der oberirdischen Stellplätze zu optimieren.

Mit Schreiben vom 01.07.2020 fordert das Baurechtsamt (GVV Markdorf) die Stadt Markdorf auf, über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erneut zu entscheiden. In dem im Anhang aufgeführten Schreiben kommt das Baurechtsamt zu dem Ergebnis, dass das Bauvorhaben den Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB entspricht und somit eine Baugenehmigung zu erteilen wäre.

Sollte das gemeindliche Einvernehmen weiterhin versagt werden, so wird der Gemeindeverwaltungsverband Markdorf das rechtswidrig versagte Einvernehmen gemäß § 54 Abs. 4 Satz 1 LBO ersetzen müssen.

Der Ortschaftsrat wird am 20.07.2020 erneut über das Bauvorhaben beraten.

Das Stadtbauamt empfiehlt dem Technischen Ausschuss, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

## **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB zu.

Anlage:

2020-07-01\_GVV Markdorf\_Aufforderung zu Einvernehmen\_Kichtstraße  
Kirchstraße 3-1 bis 3-3 - TA 16-06-2020