Stadt Schwaigern

B e s c h l u s s v o r l a g e

Amt/Geschäftszeichen		Datum	Nummer der Vorlage
AZ.: 632.61	**Top 1.2**	13.10.2017	HA 087/2017

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Status	Zuständigkeit
Hauptausschuss	am 17.11.2017	öffentlich	Entscheidung

Betreff:
Neubau eines 10-Familienhauses, 7 PKW-Tiefgaragenplätzen, 5 PKW-Außenstellplätzen und 3 Carports, Frizstraße 20, Flst. Nr. 743/5 auf der Gemarkung Schwaigern

Baugenehmigung ☒ Kenntnisgabe ☐ Bauvoranfrage ☐
Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung ☐

Innenbereich Bebauungsplan:

Innenbereich Baulinienplan: Baulinie Viereck

Innenbereich § 34 BauGB ☐ Außenbereich § 35 BauGB ☐

Stellplätze 1,5 x 10	„SOLL“ **15**	„IST“ **15**
Anzahl der Wohneinheiten	zul. **./.**	/ gepl**. 10**
Höhe über NN geprüft	zul.	/ gepl. **185,69**
Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Wohngebäude	zul. **./.**	/ gepl. **SD 35° (Gauben PD 5°)**
Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Garage/Carport	zul. **./.**	/ gepl. **FD**
Fassadengestaltung	zul.	/ gepl.
Zufahrt gesichert	ja ☒	nein ☐
Denkmalschutz	ja ☐	nein ☒
Sanierungsgebiet	ja ☐	nein ☒

Beschlussvorschlag:
Das städtische Einvernehmen zum Neubau eines 10-Familienhauses, 7 PKW-Tiefgaragenplätzen, 5 PKW-Außenstellplätzen und 3 Carports, Frizstraße 20, Flst.NR. 743/5 auf der Gemarkung Schwaigern wird nach §§ 36 i.V.m. 34 BauGB erteilt.
Die geplante Zufahrt zu den 3 Caports wird versagt.

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP
☐ Einstimmig	☐ Mit Stimmen-mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	☐ Laut Beschluss-vorschlag	☐ Abweichend. Beschluss (Rückseite)

Sachdarstellung:

Der Neubau eines 10-Familienhauses mit 7 PKW Tiefgaragenplätzen, 5 PKW-Außenstellplätzen und 3 Carports, Frizstraße 20, Flst. Nr. 743/5 auf der Gemarkung Schwaigern liegt im Bereich des Baulinienplans „Viereck“ vom 23.11.1956.

Das Flurstück Nr. 743/5 ist momentan bebaut. Der Abbruch des bestehenden Objektes wurde am 29.12.2015 im Rahmen des Kenntnisgabeverfahrens beantragt und am 14.01.2016 an das Landratsamt Heilbronn weitergeleitet.

Das neu zu errichtende Vorhaben soll direkt auf der Baulinie an der Frizstraße errichtet werden.
Das Mehrfamilienhaus ist mit 10 Wohnungen geplant (4 Whg EG, 4 Whg OG, Whg DG) sowie 15 geforderten Plätzen für PKW´s.

Das Vorhaben wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt Bauen, Umwelt und Nahverkehr, Frau Wirth so abgestimmt.

Die Nachbargebäude sind deutlich niedriger mit Höhen von 193,00 bis 193,90.

Der geplante Neubau liegt hinsichtlich der Höhe gegenüber dem Bestandsgebäude jedoch auf gleicher Höhe, wie sich aus dem Plan der Straßenansicht erkennen lässt.

Die geplanten 5 PKW-Außenstellplätze befinden sich im westlichen sowie südlichen Bereich. Die Zufahrt erfolgt hier über die Frizstraße.

Die geplanten 3 Carports befinden sich auf der Grundstücksgrenze im Süden. Die Zufahrt hierzu soll über einen geschotterten Weg erfolgen. Dies wird als äußerst kritisch betrachtet, da mittel- bis langfristig die Forderung nach einem Ausbau befürchtet wird (Bsp. Kraichgaustraße). Der geschotterte Weg stellt keine ordnungsgemäße Zufahrt dar, auch wenn dies in der Vergangenheit geduldet wurde. Bei Genehmigung wäre dies als offizielle Zufahrt zu betrachten, Ausbauforderungen könnten dann nicht abgewiesen werden.

Die Schaffung von Wohnraum im innerörtlichen Bereich durch Neubebauung von bereits verwendeter und erschlossener Fläche wird seitens der Verwaltung begrüßt.

Das Gremium wird gebeten, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Schwaigern, 16.10.2017

Silke Schilling
Stadtbauamt

Sabine Rotermund
Bürgermeisterin

Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Schnitt
Anlage 3: Ansicht Nord/Ost
Anlage 4: Ansicht Nord/West
Anlage 5: Ansicht Süd/West
Anlage 6: Ansicht Süd/Ost
Anlage 7: Straßenansicht