

Gemeinderat

Drucksache Nr. GR-2020-000022

öffentlich

Az.: 022.30; 640.31

Verantwortlich: Ralf Pahlow



Sitzung am: 30.04.2020

TOP: 8

Baugebiet Eckritt, 2. Bauabschnitt: Festlegung der Bebauung und der Baugrundstücke am nördlichen Rand des Bauabschnitts (Bereich WA-3)

Sachverständige: --

Befangen: --

Sachstandsbericht:

Aus der Mitte des Gemeinderates wurde im Jahr 2019 der Vorschlag gemacht, im Bereich des zweiten Bauabschnitts (BA II) im Baugebiet Eckritt Möglichkeiten zu schaffen, um Doppelhäuser oder Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Gemäß der Nutzungsschablone des maßgeblichen Bebauungsplans ist auf den Baugrundstücken die offene Bauweise möglich, was bedeutet, dass Einzelgebäude bis zu einer Gesamtlänge von 50 m errichtet werden können. Somit wären sowohl Doppelhäuser als auch Reihenhäuser zulässig. Zu beachten ist noch die Regelung aus Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen, wonach je angefangene 800 m² Grundstücksfläche höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Geschosswohnungsbau ist nach den Vorgaben des Bebauungsplans im Bereich des BA II nicht zulässig.

In Abstimmung mit dem Planungsbüro (Kommunalplan) und dem Erschließungsträger (LBBW KE) kommt die Verwaltung zur Auffassung, dass es nur am nördlichen Rand des BA II (Bereich WA-3, nördlich der Kniebisstraße) sinnvoll erscheint, ggf. Doppelhaushälften oder Reihenhäuser vorzusehen.

Die Erschließungsarbeiten für den BA II sind derzeit in vollem Gange. Deshalb hat der Erschließungsträger um eine zeitnahe Entscheidung des Gemeinderats zur Grundstücksaufteilung im nördlichen Bereich des BA II gebeten, da bei Doppelhäusern oder Reihenhäusern erheblich mehr Hausanschlüsse herzustellen sind.

Als Anlage sind dieser Sitzungsvorlage folgende Aufteilungsentwürfe beigefügt:

- Ursprünglicher Aufteilungsentwurf (Einfamilienhäuser im nördlichen Bereich)
- Variante 1 Bereich WA-3 (4-er Reihenhaushaus, drei Doppelhäuser)
- Variante 2 Bereich WA-3 (2 x 4-er Reihenhaushaus, zwei Doppelhäuser)
- Variante 3 Bereich WA-3 (5 Doppelhäuser)

Die Verwaltung hat sich über die Erfahrungen mit einer verdichteten Bebauung mit Doppelhäusern oder Reihenhäusern informiert.

Seitens der Fachleute wird stets darauf hingewiesen, dass bei Bauanträgen von Privatpersonen sowohl bei Doppelhäusern als auch bei Reihenhäusern möglichst darauf

geachtet werden sollte, dass die Bauherren sich über die Errichtung, die Gestaltung und die Aufteilung des jeweiligen Gebäudes einig sind. Eine teilweise Errichtung von Doppelhaushälften oder einzelnen Wohnungen der Reihenhäuser sollte unbedingt vermieden werden, da die verbleibenden Teile dann oft unverkäuflich sind oder es zu Streitigkeiten zwischen den Parteien kommt. Insbesondere bei einer möglichen Reihenhaubebauung wird empfohlen, diese nur durch einen Bauträger durchführen zu lassen, der nach der Fertigstellung der gesamten Reihe die Vermarktung der einzelnen Reihenhauseanteile übernimmt.

Es wird zudem stets darauf verweisen, dass eine zu hohe Anzahl von Reihenhäusern erhebliche Probleme mit dem ruhenden Verkehr mit sich bringt. Zudem ist die Platzierung der erforderlichen Stellplätze bei Reihenhäusern enorm schwierig, ggf. müssten hier Stellplätze in einer Tiefgarage bzw. im Kellergeschoss vorgesehen werden.

Seitens der Verwaltung wird ergänzend darauf hingewiesen, dass sich östlich des Bereichs WA-3 die Bereiche WA-1 und WA-2 befinden, in denen gemäß dem B-Plan die Realisierung von Geschosswohnungsbauten vorgesehen ist. Die Weiterführung einer verdichteten Bauweise in den BA II hinein kann zu einer massiven Häuserfront und hohen Wohnungsdichte am nördlichen Rand des gesamten Baugebiets Eckritt führen. Dies wird u.a. erhebliche Probleme für den fließenden und ruhenden Verkehr nach sich ziehen,

Die Verwaltung schlägt deshalb eine Aufteilung der Baugrundstücke entsprechend der Variante 3 oder maximal der Variante 1 vor.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, die Festlegung der Bebauung und der Baugrundstücke für den Bereich WA-3 im Baugebiet Eckritt entsprechend der beigefügten Variante 3.