

Hauptamt
Fetter | 07471/708-121
Aktenzeichen: 632.6:Silcherstraße 12

Vorlage Nr. SV/073/2021
Datum: 01.12.2021

Sitzungsvorlage - öffentlich -

Abbruch der Bestandsgebäude (Wohngebäude mit angrenzender Scheune/Schuppen),
Neubau von zwei Wohngebäuden mit gemeinsamem außenliegendem Treppenaufgang, 2
Vollgeschosse mit zurückliegendem Dachgeschoss, insg. 12 Wohneinheiten auf dem
Grundstück Silcherstraße 12, Flurstück-Nr. 4233/1

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Beratung	Art d. Beschlusses
Technischer Ausschuss	14.12.2021	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss erteilt sein Einvernehmen zur eingereichten Bauvoranfrage, sofern die Baurechtsbehörde der Stadt Mössingen im Rahmen der Detailprüfung das Vorliegen der Voraussetzungen des § 34 BauGB feststellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten	€	vorauss. Folgekosten	€ / Jahr
Kontierung		Text	
KS: KT: SK: I-Nr.			
Haushaltsansatz lfd. Jahr		davon für oben aufgeführte Maßnahme	
€		€	
€		€	

Haushaltsmittel:	☐ stehen	☐ stehen teilweise	☐ stehen nicht zur Verfügung
------------------	---------------------------------	---	--

Deckungsvorschlag: _____

☐ über- / außerplanmäßige Genehmigung gem. § 84 GemO: _____ €

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Silcherstraße 12, Flurstück-Nr. 4233/1, ist der Abbruch der bestehenden Bestandsgebäude sowie der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 12 Wohneinheiten, verbunden mit einem gemeinsamen außenliegenden Treppenhaus, geplant.

Die neuen Wohngebäude sollen in zweigeschossiger Bauweise (zwei Vollgeschosse und ein zurückliegendes Dachgeschoss als Staffelgeschoss) errichtet werden.

Aktuell liegt der Gemeindeverwaltung und der Baurechtsbehörde noch kein Bauantrag vor. Die Bauherren haben allerdings eine formelle Bauvoranfrage gestellt, mittels derer die Umsetzbarkeit vorab geklärt werden soll. Mit einer Bauvoranfrage können Bauherren überprüfen, ob ein Bauvorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Diese geht dem Bauantrag voraus. Der Vorteil für Bauherren ist dabei, dass eine Bauvoranfrage bereits vor der Erstellung der detaillierten Planungs- und Genehmigungsunterlagen gestellt werden kann, was im Falle einer Ablehnung zu Kostenersparnissen (Planungskosten) führt. Die Antwort der Baurechtsbehörde ist verbindlich. Der Vorbescheid gilt drei Jahre. Danach verliert er seine Bindungswirkung. Bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben sollte daher vor Ablauf dieser Frist die Baugenehmigung beantragt werden.

Das Grundstück Silcherstraße 12 liegt nicht im Umgriff eines Bebauungsplanes, sodass hier als Rechtsgrundlage § 34 BauGB – eine Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage – herangezogen wird.

In diesem sogenannten „unbeplanten Innenbereich“ sind Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, sofern die Erschließung gesichert ist. Auf den Begriff „nähere Umgebung“ geht das BauGB nicht näher ein. Die „Einfügung“ wird zumindest auf vier Parameter eingegrenzt, nämlich die Art der Nutzung (Wohnen, Gewerbe usw.), das Maß der Nutzung (Kubatur, Bauhöhen), die Bauweise (offen oder geschlossen) und die überbaute Fläche. Hier sind als Bezugsobjekte insbesondere diejenigen Gebäude ausschlaggebend, die vom Baugrundstück aus optisch wahrgenommen werden, also auf dieses wirken.

Das „Einfügen“ eines Vorhabens nach § 34 BauGB beurteilt die Baurechtsbehörde Mössingen. Im Rahmen der Prüfung der zu klärenden Fragen ist es vor allem wichtig, dass die Gemeinde ihr Einvernehmen/ihre Ablehnung zu diesem Bauvorhaben kundgibt, damit bei Erlass des Bescheids eine rechtsverbindliche Aussage getroffen werden kann und die Bauherren dann auf Grundlage dieses Bescheids planen können.

Die Baurechtsbehörde hat bei der ersten Sichtung der Entwürfe „das Einfügen“ durchaus positiv bewertet.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass sich das geplante Vorhaben an dieser Stelle gut in die vorhandene Bebauung einfügt. Die einzige wesentliche Abweichung von der umgebenden Bebauung stellt die Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten dar. Diese ist allerdings nicht Gegenstand der Prüfung nach § 34 BauGB. Weiterhin bewerten wir positiv, dass die Bauherren 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit herstellen werden, obwohl im unbeplanten Innenbereich entsprechend der Landesbauordnung (LBO) nur ein Stellplatz pro neu geschaffener Wohneinheit notwendig wäre.

Daher wird dem Technischen Ausschuss vorgeschlagen, für die Bauvoranfrage das

gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, sodass die Stadt Mössingen, hier die Baurechtsbehörde, die Bauvoranfrage positiv bescheiden kann.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

Bauvoranfrage

Auszüge an:

I ☐ II ☒ III ☐ IV ☐ V ☐