



Sitzungsvorlage

STARZACH

Amt: Hauptamt
Az: 632.6; 630.55; 630.555

Gemeinderat

- **Drucksache**



- **Tischvorlage**



Vorlage Nr. 114/2018

zu TOP 10 **öffentlich**

zur Sitzung am 26. November 2018

Betrifft:

Baugesuch zur Wohnhaus- Sanierung und Wohnraumerweiterung auf den Grundstücken Flst. Nr. 87/1 und 88 im Ortsteil Bierlingen von Herrn Sebastian Nafz

hier: Beratung des Bauantrages und Übernahme einer Baulast seitens der Gemeinde zum Nachweis eines Stellplatzes auf kommunaler Fläche

Beschlussantrag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

- Auszüge aus dem Baugesuch samt Lageplan
- Genehmigte Parkplätze des Bürgerhauses in Bierlingen
- Auszug aus dem Geoinformationssystem im Bereich des Baugesuches

Datum
15.11.2018

Bürgermeister
Thomas Noé

Hauptamt
Marie-Sophie Zegowitz

SACHDARSTELLUNG:

Das Flst. Nr. 88 auf der Gemarkung Bierlingen in der Brechengasse (ehemalige Hausnummern 28 und 30) wurde im Rahmen des Teilprojektes „Bauen und Wohnen“ des Gemeindeentwicklungsprojektes „Starzach 2025“ am 15.09.2018 an Herrn Sebastian Nafz nach intensiver Vermarktung verkauft.

Der Käufer wurde vertraglich dazu verpflichtet, dass nachfolgend an den durch die Gemeinde Starzach durchgeführten Abbruch, ein Wohnhaus entstehen soll, dass den ortstypischen Gegebenheiten entspricht.

Zwischenzeitlich ist der Bauantragsteller auch Eigentümer des, an das Grundstück Flst. Nr. 88, angrenzende Flst. Nr. 87/1 Brechengasse 26 geworden.

Es wurde nun für beide Grundstücke am 19.09.2018 ein gemeinsames Baugesuch eingereicht. Das Bestandsgebäude der Brechengasse 26 soll saniert und der Wohnraum innerhalb des Gebäudes erweitert werden. Weiterhin soll zusätzlich Wohnraum bzw. weitere Wohneinheiten durch einen Neubau/Anbau auf dem Flst. Nr. 88 geschaffen werden.

Insgesamt befürwortet die Verwaltung den gesamten Gebäudekomplex, der entstehen soll. Nicht nur, weil dieser den Vorgaben des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB entspricht, sondern, weil das Vorhaben sehr gelungen erscheint und als ein äußerst positives Beispiel für Innenentwicklung darstellt.

Im Zuge der engen Bebauung und der sehr schmalen Grundstückssituation treten bei diesem Baugesuch Herausforderungen hinsichtlich des erforderlichen Stellplatznachweises auf.

Insgesamt entstehen 4 Wohneinheiten und es müssen somit 4 Stellplätze nachgewiesen werden.

Seit Einreichung des Bauantrages hat daher die Verwaltungsspitze Kontakt mit der Baurechtsbehörde sowie der Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt Tübingen gehabt.

Das Ergebnis gestaltet sich wie folgt:

1 Stellplatz von der Brechengasse 26 wird als Bestandsschutz angesehen und muss nicht gesondert ausgewiesen werden.

2 Stellplätze sollen auf dem Flurstück 88, neben dem Neubau, entstehen.

Für einen Stellplatz fehlt somit aktuell der Nachweis in den Bauantragsunterlagen.

Es wird seitens der Verwaltung die Möglichkeit gesehen, dass ein Stellplatz auf dem Parkplatze des Bürgerhauses nachgewiesen werden kann oder alternativ auf der Straßenfläche der Brechengasse, nahe der Grundstücke. Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde ist es möglich, einen Stellplatz auf einer anderen Fläche nachzuweisen, wenn diese sich innerhalb von 500 m Fußweg zum Gebäude befindet. Zu den Parkplätzen des Bürgerhauses auf dem Flst. Nr. 97/4 wären es etwa 135 m. Die Baurechtsbehörde präferiert den Stellplatznachweis auf dem Parkplatz des Bürgerhauses. Für das Rathaus sind 14 Stellplätze verpflichtend, für das Bürgerhaus 21 Stellplätze, es sind somit 4 Stellplätze vorhanden, die nicht bereits durch eine Baugenehmigung gebunden sind.

Je nach Beschluss, ob der Stellplatz für das Baugesuch nun auf dem gemeindlichen Parkplatz nachgewiesen werden soll oder auf der Straßenfläche der Brechengasse, müsste die Gemeindeverwaltung abschließend dies mit den Beteiligten abstimmen und eine Baulast übernehmen.

Es ist anzumerken, dass die Gemeindeverwaltung beide Alternativen als möglich ansieht. Es sind ausreichend Parkplätze beim Bürgerhaus vorhanden, deutlich mehr als gefordert sind.

Praktikabler wäre sicherlich die Variante auf der Straßenfläche. Dafür würde ein weißer Parkbereich auf der Höhe der Brechengasse 26 markiert werden.

Die abschließende Prüfung des Bauantrags wird dann durch die Baurechtsbehörde erfolgen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Die Verwaltung befürwortet den Nachweis des einen fehlenden Stellplatzes auf kommunaler Fläche, die dann durch Baulast bei Erteilung der Baugenehmigung gesichert werden muss. Seitens der Verwaltungsspitze wird die Ausweisung der Parkfläche direkt vor den Gebäuden präferiert (Anwohnerparkplatz), da in der Praxis zu erwarten ist, dass die Bewohner dort eher parken werden.

Des Weiteren schlägt die Verwaltung vor, auch dem restlichen Baugesuch zuzustimmen.

BESCHLUSSANTRAG:

1. Der Gemeinderat beschließt aufgrund der Besonderheit hinsichtlich der beispielhaften Innenentwicklung, den noch fehlenden Nachweis eines Stellplatzes gegen eine Entschädigung von 2.500 € auf
 - a. der Straßenfläche „Brechengasse“ auf Höhe Hausnummer 26
 - oder
 - b. der Parkplatzfläche, Flst. Nr. 97/4, Markung Bierlingen sicherzustellen.
2. Der Gemeinderat erteilt dem restlichen Baugesuch sein Einvernehmen.