

GROSSE KREISSTADT EMMENDINGEN		SITZUNGSVORLAGE 0203/22	
Amt: Fachbereich 3 - Abteilung 3.4 / MN		Datum: 28.11.2022	Az.: B2022103

Nr.	Gremium	TOP	Datum	Beratungsziel	Protokollverm.	Status	SB	Ja	Ne	Eh
1	Ortschaftsrat Wasser		12.12.2022	Anhörung		öffentlich				
2	Technischer Ausschuss		13.12.2022	Entscheidung		öffentlich				

Betreff:

Bauvoranfrage zum Neubau eines Apartmenthauses in Verbindung mit dem Gast- und Gästehaus Ochsen in Emmendingen- Wasser, Basler Straße 32, Flst.-Nr.: 8/1

Zuständigkeit nach Hauptsatzung:

In seinem Geschäftskreis wird der Technische Ausschuss zu Bauvorhaben über 250.000€ bis zu 1.500.000€ informiert, § 8 Ziffer 2.1 HS.

Begründung: öffentlich/nicht-öffentlich:

Bei der Information sind keine berechtigten Interessen Einzelner betroffen, aus diesem Grund öffentlich.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss stimmt der Ausnahme von der Veränderungssperre im Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Ortsmitte Wasser“, gem. § 14 Abs. 2 BauGB zu.

Verfasser:	Abteilung:	OB-Büro JS/JA:	FBI 1:	FBI 2:	FBI 3:	FBI 4:	Oberbürgermeister:

Sachverhalt/Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte Wasser“, für den am 23.07.2019 durch den Stadtrat ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde (siehe SV 0047/19). Weiterhin wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 27.09.2022 eine Veränderungssperre durch den Stadtrat erlassen (siehe SV 0127/22).

Der Bauherr möchte im Rahmen der Bauvoranfrage klären lassen, ob das geplante Apartmenthaus in Lage und Größe sowie seiner geplanten Nutzung baurechtlich zulässig ist.

Im Einzelnen ist folgendes geplant:

Nach Abbruch der Scheune auf dem Grundstück Flst.-Nr.: 8/1, ist der Neubau eines Apartmenthauses im Anschluss an das Gasthaus Ochsen geplant. Der Neubau kann über das eigene Grundstück erschlossen werden (Basler Straße). Das Apartmenthaus soll mit einer Tiefe von 11,50 m und eine Länge von 22,40 m ausgeführt werden. Weiterhin ist das Gebäude mit einer Traufhöhe von 6,80 m, einer Firsthöhe von 12,27 m, drei Vollgeschossen (II+DG) und einem 44° geneigten Satteldach geplant.

Aufgrund der erlassenen Veränderungssperre „Ortsmitte Wasser“ kann die Bauvoranfrage nur positiv beschieden werden, wenn eine Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB gewährt wird. Diese Ausnahme kann zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die wesentlichen Ziele der Planung sind:

- Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts zur Fortentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der ortsbildprägenden Elemente und Entwicklung einer Ortsmitte;
- Sicherung der Erschließung für die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen;
- Sicherung einer maßvollen und behutsamen Nachverdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Dichte sowie ökologischen Qualitäten;
- Schaffung von Planungsrecht auf Grundlage des Vorentwurfs (SV 0053/22);
- Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet;
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster mit einheitlichen Tiefen;
- Erarbeitung von örtlichen Bauvorschriften, mit denen baugestalterische Regelungen geschaffen werden können (z.B. Dachgestaltung und Dachform);
- Entwicklung ökologischer und grünordnerischer Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der kleinklimatischen Situation und der gestalterischen Einbindung der Bebauung in das örtliche Gefüge.

Da dem geplanten Vorhaben keine öffentlichen Belange und das geplante Vorhaben auch nicht der städtebaulichen Planung im Bereich „Ortsmitte Wasser“ entgegensteht, kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt werden.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Baurechtsbehörde die Bauvoranfrage unter Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre positiv zu bescheiden.

Historie:

Keine

Bisherige Bürgerbeteiligung, chronologisch:

Keine

Vorangegangene Beschlüsse, chronologisch:

Keine

**Übereinstimmung mit Zielen, Zielkonflikte und Nachhaltigkeit
(Abgleich mit Ergebnis Perspektivwerkstatt, spezielle Gutachten, Verkehr und
Klima/Umweltschutz)**

Da es sich bei dem vorliegenden Antrag lediglich um eine Bauvoranfrage handelt, wird keine Aussage zur Photovoltaikanlage getroffen.

Anlagen:

SV 0203/22 – Übersichtsplan

SV 0203/22 – Lageplan

SV 0203/22 – Geltungsbereich der Veränderungssperre