

GEMEINDE SIGMARINGENDORF

Öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Technischen Ausschusses

Verhandelt mit dem Technischer Ausschuss am 29.01.2024

Anwesend: Der Vorsitzende Bürgermeister Schwaiger und
7 Gemeinderäte; Normalzahl 7
Beurlaubt: GR Flamm
Außerdem anwesend: Stv. Hauptamtsleiterin Frau Schoßer als Schriftführerin
GR Lang als Vertreter für GR Flamm

Dauer: 18:30 Uhr bis 19:02 Uhr

Zur Beurkundung

Die Richtigkeit der vorstehenden Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses am 29.01.2024 umfassend die §§ 1 bis 2 wird hiermit beurkundet.

Sigmaringendorf, den 29.01.2024

Der Vorsitzende:

Der Gemeinderat:

Der Schriftführer:

GEMEINDE SIGMARINGENDORF

Öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Technischen Ausschusses

Tagesordnung:

<u>Öffentlicher Teil</u>	<u>Vorlagen</u>
§ 1 Baugesuche	
§ 1.1 Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Schloßgarten 7, Flst.Nr. 2908 u. 2909	2023/055
§ 1.2 Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 30 Wohnungen und 32 Stellplätzen, Braunhaldenstraße 20- 24b, Flst.Nr. 1250/12	2024/003
§ 1.3 Neubau einer überdachten Kommissionsfläche (BA V), Scheerer Straße 17, Flst. 393	2024/006
§ 2 Verschiedenes, Mitteilungen, Anfragen	

GEMEINDE SIGMARINGENDORF

Öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Technischen Ausschusses

Öffentlicher Teil

TOP 1 Baugesuche

TOP 1.1 Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Schloßgarten 7, Flst.Nr. 2908 u. 2909

Vorlage: 2023/055

Sachverhalt:

BM Schwaiger führt aus, dass die Bauherren den Neubau eines Wohnhauses mit Garage im Schloßgarten 7 auf den Flst.Nr. 2908 und 2909 planen.

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 25.09.2023 aufgrund einer Voranfrage der Bauherren vorgestellt. In dieser Sitzung wurde dem Bauvorhaben zugestimmt. Nun wurde der konkrete Bauantrag eingereicht - Änderungen zur Voranfrage gab es keine.

Der Bebauungsplan „Schloßgarten I“ enthält Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) sowie als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schloßgarten I“, im Teil des Allgemeinen Wohngebietes (WA). Unterhalb angrenzend befindet sich der EWI-Markt (Mischgebiet).

Direkt westlich angrenzend an die Baugrundstücke liegt das Baugebiet „Schloßgarten II“. Die Bauherren planen folgende Richtlinien des neuen, unmittelbar angrenzenden Bebauungsplans „Schloßgarten II“ anzuwenden.

- Dachgestaltung

Die Bauherren bevorzugen ein Flachdach.

- Im B-Plan „Schloßgarten I“ sind Satteldächer und Walmdächer festgesetzt (siehe § 1 Nr. 2 der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften)
- Im B-Plan „Schloßgarten II“ sind Sattel-, Walm und Flachdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer sowie Zeltdächer zulässig.

- Zahl der Vollgeschosse

Die Bauherren planen ein zweigeschossiges Wohnhaus.

- Im Teil des allgemeinen Wohngebiets des B-Plans „Schloßgarten I“ ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.
- Im angrenzenden Mischgebiet (EWI-Markt) sowie im B-Plan „Schloßgarten II“ ist eine zweigeschossige Bauweise zugelassen.

- Wandhöhe

Die Bauherren planen eine Gebäude-/Wandhöhe von 6,00 m.

- Im B-Plan „Schloßgarten I“ ist die maximale Wandhöhe bei einem Vollgeschoss auf 4,20 m (Bereich Allg. Wohngebiet) und bei zwei Vollgeschossen auf 6,00 m (Bereich Mischgebiet) festgesetzt. In beiden Fällen beträgt jedoch die Gebäudehöhe max. 8,50 m.
- Im B-Plan „Schloßgarten II“ beträgt die maximale Wandhöhe an der Traufe 6,00 m.

GEMEINDE SIGMARINGENDORF

Öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Technischen Ausschusses

Da sich die geplante Bebauung des Bauherrn im Gebäude-Ensemble des B-Plans „Schlossgarten II“ befindet und baulich eher diesem Areal zugeordnet werden kann, steht aus Sicht der Verwaltung der Bewertung des Vorhabens nach den Vorgaben des B-Plans „Schlossgarten II“ nichts entgegen. Den Befreiungen zur Dachgestaltung, der Wandhöhe und der Zahl der Vollgeschosse kann daher aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Nach ausführlicher Erläuterung ergeht folgender einstimmiger

Beschluss:

Das Einvernehmen für den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Schlossgarten 7, Flst.Nr. 2908/2909 wird erteilt.

GEMEINDE SIGMARINGENDORF

Öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Technischen Ausschusses

TOP 1.2 Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 30 Wohnungen und 32 Stellplätzen, Braunhaldenstraße 20-24b, Flst.Nr. 1250/12 Vorlage: 2024/003

Sachverhalt:

BM Schwaiger erinnert an die Sitzung des Technischen Ausschusses vom 06.02.2023, in der das Projekt der Gesellschaft für Siedlung und Wohnungsbau (GSW) – „Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 30 Wohnungen und 32 Stellplätzen in der Braunhaldenstraße 22 und 24, Flst.Nr. 1250/12“ vorgestellt wurde. Die beiden bestehenden baufälligen Bestandsgebäude sollen im Frühjahr abgerissen werden. Die Mieter der bestehenden Gebäude wurden bereits anderweitig umgesiedelt (im Zeitraum von Oktober 2022 bis Anfang Jahr 2023) – teilweise auch in andere Mietwohnungen der GSW in Sigmaringen.

Die zwei neuen Gebäude sollen über 30 Wohneinheiten verfügen (bisher 15 Wohneinheiten) und neben einer deutlichen energetischen Verbesserung den heutigen baulichen Standards entsprechen.

Die Höhe der bestehenden Gebäude liegt bei 11,24 m bzw. 12,36 m, die Höhe der geplanten Gebäude wird bei 12,89 m bzw. bei 9,83 m liegen.

Ein Großteil der Wohnungen soll weiterhin als sozial geförderter Wohnraum realisiert werden. Da sich bei vergleichbaren Projekten der GSW zeigt, dass die Nachfrage nach Stellplätzen gering ist, wurde dies bei den Planungen berücksichtigt und im Mittel auf einen Stellplatz pro Wohneinheit angepasst (wie bereits in der Projektvorstellung in der Sitzung vom 06.02.2023 thematisiert).

Das Baugrundstück befindet sich im Innenbereich nach § 34 IV BauGB, einen Bebauungsplan gibt es nicht.

Die Gemeindeverwaltung begrüßt die Schaffung neuer Wohnungen und die Investition in die örtliche Infrastruktur. Durch die Neugestaltung der Außenanlagen und einer ansprechenden Architektur wird die Umgebung aufgewertet. Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt und das Einvernehmen erteilt werden.

GR Schlopschnat ist der Meinung, dass zu wenig Stellplätze ausgewiesen sind. Es sollte über ein Halteverbot vor den Gebäuden nachgedacht werden, um das Parken auf der Straße zu vermeiden und eine problemlose Durchfahrt für die Müllabfuhr, Bauhof, Feuerwehr etc. sicherzustellen. Zudem bemängelt er die Höhe des Gebäudes, da die maximale Höhe des Rettungsgerätes der Feuerwehr 7 m beträgt.

GR Lang stimmt GR Schlopschnat hinsichtlich der Stellplätze zu.

GR Stumpp fragt nach, ob für dieses Objekt nicht auch eine Tiefgarage angedacht war. BM Schwaiger macht deutlich, dass für das örtliche Vorhaben aus Kostengründen keine Tiefgarage angedacht war.

GR Hinder schlägt vor, die Gebäude weiter in Richtung Bauhof zu rücken, damit im vorderen Bereich zur Straße hin mehr Parkplätze entstehen könnten.

GR Stumpp stimmt GR Hinder zu. Der Bedarf an Stellplätzen sollte nochmals abgestimmt werden. Zusätzlich sollte geklärt werden, wie viele Parkplätze vom Bauhofparkplatz vermietet werden könnten.

BM Schwaiger macht deutlich, dass die Gemeinde auf dem Flurstück des Bauhofs eine Abstandsbaulast übernehmen müsste, wenn die beiden Gebäude weiter zur

GEMEINDE SIGMARINGENDORF

Öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Technischen Ausschusses

Grenze hin versetzt werden. Ebenso müsste eine solche Baulast vom angrenzenden Eigentümer in der Braunhaldenstraße 46/1 übernommen werden.

BM Schwaiger hält folgendes Stimmungsbild des Gremiums fest:

Grundsätzlich wird das Vorhaben sowie die Schaffung von Wohnraum positiv bewertet. Der Stellplatzbedarf sollte jedoch pro Wohnung auf 1,5 erhöht werden. Es wird darum gebeten, eine Verschiebung der Gebäude in Richtung Bauhof zu prüfen, um im vorderen Bereich zur Straße hin weitere Stellplätze zu gewinnen. Zusätzlich wird die Verwaltung die Möglichkeit eines Halteverbots in der Braunhaldenstraße vor den Gebäuden abklären.

BM Schwaiger weist darauf hin, dass die Baurechtsbehörde das Einvernehmen der Gemeinde jedoch auch ersetzen kann. Die letztliche Genehmigung des Projekts obliegt also nicht der Gemeinde. Somit ist offen, ob der Vorhabenträger die vorgenannten Belange überhaupt berücksichtigen muss.

Nach ausführlicher Beratung ergeht folgender einstimmiger

Beschluss:

Das Einvernehmen für den Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 30 Wohnungen und 32 Stellplätzen auf dem Grundstück Braunhaldenstraße 22 und 24 Flst.Nr. 1250/12 wird **nicht** erteilt.

GEMEINDE SIGMARINGENDORF

Öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Technischen Ausschusses

TOP 1.3 Neubau einer überdachten Kommissionsfläche (BA V), Scheerer Straße 17, Flst. 393 Vorlage: 2024/006

Sachverhalt:

BM Schwaiger informiert darüber, dass der Bauherr den Neubau einer überdachten Kommissionsfläche in der Scheerer Strasse 17, Flst.Nr. 393 (siehe beiliegende Planunterlagen) plant.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grauer Stein III“. Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

Es ergeht folgender einstimmiger

Beschluss:

Das Einvernehmen für den Neubau einer überdachten Kommissionsfläche in der Scheerer Strasse 17, Flst.Nr. 393 wird erteilt.

GEMEINDE SIGMARINGENDORF

Öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Technischen Ausschusses

TOP 2 Verschiedenes, Mitteilungen, Anfragen

Zu diesem Tagesordnungspunkt ergehen keine Wortmeldungen.