

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag			2026/008								
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge			Sitzung am								
		Technischer Ausschuss			12.01.2026								
AZ.:					öffentlich								
Beratungsergebnis:													
Bearbeiter: Marina Schmidt													
Verfasser: Marina Schmidt													
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht						

**Landessanierungsgebiet „Am Bahnhof,
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Stellplätze;
Friedrichstraße, Flst. Nr. 8051/1 und 3331/1**

Auf den vorausgegangenen Tagesordnungspunkt wird verwiesen.

Da die Grundstücke in der Friedrichstraße mit den Flst. Nr. 8051/1 und 3331/1 im Landessanierungsgebiet „Am Bahnhof“ liegen, ist bei baulichen Veränderungen eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich.

Sanierungsrechtliche Beurteilung

Aus sanierungsrechtlicher Sicht kann die Wohnraumschaffung auf den Grundstücken der Friedrichstraße mit den Flst. Nr. 8051/1 und 3331/1 durch den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses positiv gesehen werden. Weitere Ausführung siehe Stellungnahme in der Anlage.

Haushaltrechtliche Deckung:

-

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, dem Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Stellplätze aus sanierungsrechtlicher Sicht zu zustimmen und die sanierungsrechtliche Genehmigung zu erteilen.

Anlagen:

- 01 Stellungnahme
- 02 Übersichtsplan



Stellungnahme

Betrifft: Bauvorhaben des Herrn Waldemar Wolf,
Flst. Nr. 8051/1 + 3333/1, Friedrichstraße, Muggensturm
Hier: Neubau eines Mehrfamilien-Wohnhauses mit Tiefgarage

Auf dem Anwesen Friedrichstraße bestehen ein Wohnhaus sowie ein Garagengebäude an der Straße. Der Rest des Grundstücks ist unbebaut. Das Flurstück 8051/1 wurde daher für eine Neubebauung abgetrennt. Das Garagengrundstück mit der Flst. Nr. 3333/1 soll unverändert beibehalten werden. Auf dem unbebauten Gartenteil soll ein dreigeschossiges Wohnhaus mit Flachdach und Tiefgarage errichtet werden.

Diese Verbesserung der Nutzung allgemein sowie die Intensivierung der Wohnnutzung kann aus der Sicht der Sanierung und Ortsentwicklung grundsätzlich begrüßt werden, zumal nördlich und westlich angrenzend eine neue Wohnbebauung gemäß dem Bebauungsplan Falkenäcker-Stangenäckerle entstehen soll. Nördlich angrenzend ist eine relativ hohe Bebauung mit Flachdach (max. 5 Grad Dachneigung) vorgesehen, westlich angrenzend zweigeschossige Bebauung (Wandhöhe max. 6,5 m) mit geneigten Dachformen.

Das geplante Bauvorhaben fügt sich bezüglich Größe und Höhe in die geplante Bebauung im Norden ein, weniger in die bestehende Bebauung im Süden. Auch die vorgesehene Bauflucht des Bebauungsplans wird im Wesentlichen eingehalten.

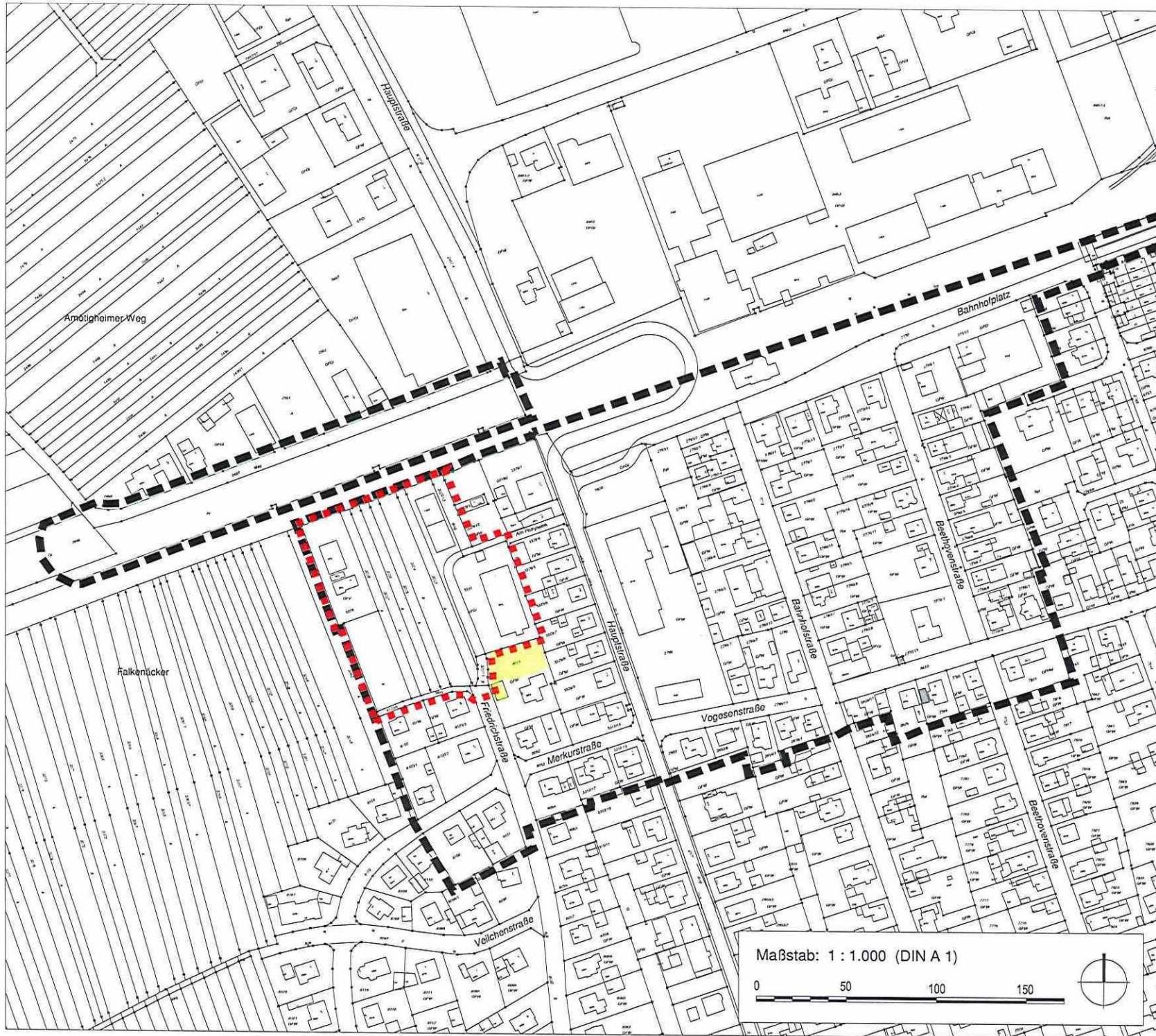
Problematisch erscheint allerdings die starke Verdichtung auf dem Grundstück mit der Flst. Nr. 8051/1. Die „Restflächen“ um das neue Wohnhaus ermöglichen kaum eine sinnvolle Nutzung, zum Beispiel für das Spielen der Kinder. Problematisch scheint auch die westliche „Terrasse“ vor der Bauflucht bis zur Straße, die wegen der hohen Mauern den Charakter eines Zimmers ohne Decke annehmen wird.

Karlsruhe, den 19.12.2025

M. Nickel

Gemeinde Muggensturm

Städtebauliche Erneuerung
"Am Bahnhof"



Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

Datum: 27.04.2015

Aufhebung der Satzung
vom 11.10.2021

Auftraggeber:
Gemeinde Muggensturm

Projekt:
**Städtebauliche Erneuerung
"Am Bahnhof"**

Plan:
**Grenze des förmlich festgelegten
Sanierungsgebietes**

Bearbeiter: MN
Datum:

Zzeichner AG
Geändert:

Dipl.-Ing. Michael Nickel
Freier Stadtplaner
Freier Architekt

Mitternstraße 26
76137 Karlsruhe