

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 07.03.2016

Drucksache Nr. **2016/066**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Astrid Exo
Stand 19.02.2016
Aktenzeichen 632.22
Mitwirkung

Baurechtliche Entscheidung: Voranfrage: Neubau von zwei weiteren Gebäudeteilen, Bregenzer Straße 9

Beschlussvorschlag

Eine Ausnahme von der Veränderungssperre wird für die Bauvoranfrage nicht erteilt. Die Bauvoranfrage wird abgelehnt.

Sachdarstellung

Die Bauherrin hat im Dezember 2015 eine Bauvoranfrage zur Erweiterung des Gebäudes Bregenzer Straße 9 um zwei Gebäudeteile mit Satteldach gestellt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet Bebauungsplan „Bregenzer Straße“. Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch grundsätzlich nicht durchgeführt werden. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

Das Vorhaben widerspricht dem Bebauungsplanentwurf in zwei Punkten:

1. Baufenster

Der Bebauungsplanentwurf sieht ein Baufenster vor, das 5 m vor der rückwärtigen Grenze endet. Dies entspricht im Wesentlichen den im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs vorhandenen Verhältnissen. Ein Baufenster bestimmt, welcher Teil des Grundstücks aus planungsrechtlichen Gründen überbaubar ist.

Das Vorhaben überschreitet dieses Baufenster etwa um bis zu 2,5 m. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zur Grenze, die der Belichtung, der Belüftung und dem Brandschutz dienen, hält das Vorhaben ein.

2. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche des Bauvorhabens je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Der Bebauungsplan sieht eine

Grundflächenzahl von 0,4 vor, mit Nebenanlagen wie z. B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten ist daher eine Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

Das Bauvorhaben überschreitet die Grundflächenzahl mit Nebenanlagen um 104 m², das sind 16 %, es hat eine Grundflächenzahl von 0,70.

Es sind 22 Einwendungen gegen die Bauvoranfrage eingegangen. Diese beziehen sich auch auf die Überschreitung des Baufensters und der Grundflächenzahl sowie unter anderem auf folgende Punkte:

- a) Die Lebensbedingungen der Anwohner würden durch Lärm, Schmutz, Abgase und Licht- und Sichtverlust der Angrenzer verschlechtert.
- b) Eine Verdichtung der Bebauung durch eine Tiefgarage wird angeregt.
- c) Die offenen Stellplätze gefährdeten Fußgänger.
- d) Das Vorhaben habe zu kleine Grünflächen, es sei kein „Rosenpark“.
- e) Ein Kfz-Stellplatz pro Wohnung sei zu wenig, es fehlten allgemeine Parkplätze für Ärzte und Besucher, die Verkehrssituation in der Bregenzer Straße verschlechtere sich dadurch weiter.
- f) Die Zufahrt entlang der Kfz-Stellplätze sei zu schmal.
- g) Es gebe keinen separaten Zugang für Fußgänger.
- h) Es fehlten Lagerflächen für Baumaterial, Zufahrt und Zugang zum Rosenpark II würden durch die Baustelle beeinträchtigt.

Einwendungen sind zu berücksichtigen, wenn mit ihnen nachbarschützende Vorschriften geltend gemacht werden. Das Baufenster kann je nach Ausgestaltung des Bebauungsplans nachbarschützende Wirkung für die an dieser Seite angrenzenden Nachbarn haben. Bei den übrigen Einwendungen ist fraglich, ob sie nachbarschützende Vorschriften betreffen.

Zudem ist zu beachten, dass es sich um eine Bauvoranfrage handelt, mit der Fragen nach der Länge, Breite, Höhe und Geschossigkeit des geplanten Gebäudes, der überbauten Grundstücksfläche, der Dachform, der Grenzabstände und den Kfz-Stellplätzen gestellt werden. Die Grundrisse der einzelnen Stockwerke, die Entwässerung, die Frage eines Kinderspielplatzes, der Brandschutz und ähnliche Fragen werden erst im Baugenehmigungsverfahren geklärt.

Die Verwaltung geht davon aus, dass durch die Überschreitung des Baufensters und der Grundflächenzahl die Zulassung des Bauvorhabens das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans erschüttert würde, so dass überwiegende öffentliche Belange einer Ausnahme von der Veränderungssperre entgegenstehen. Sie beabsichtigt daher, das Vorhaben aufgrund der Veränderungssperre abzulehnen.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen Lageplan