

## SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**  
öffentlich am 02.07.2012

Drucksache Nr. **2012/139**  
Federführung Stadtbauamt  
Sachbearbeiter Anita Frommknecht  
Stand 29.05.2012  
Aktenzeichen 632.22  
Mitwirkung

### **Baurechtliche Entscheidung: Bauvoranfrage zur Errichtung einer Mehrfamilienwohnanlage im Baugebiet Berger Höhe Ecke Widdersteinweg/Pfänderweg**

#### **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat nimmt von der Bauvoranfrage Kenntnis.

#### **Sachdarstellung**

Dem Baurechtsamt liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohneinheiten an der Ecke Widdersteinweg/Pfänderweg auf zwei Baugrundstücken und einem privaten Erschließungsgrundstück vor.

Die Baufläche (im Folgenden als Baugrundstück bezeichnet) liegt im vorderen Bereich im Geltungsbereich des Ortsbauplans mit Ortsbausatzung Berger Höhe. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans endet jedoch in Mitten des Baugrundstücks an der festgesetzten hinteren Baugrenze. Nach gezielter Anfrage, wird vom Stadtplanungsamt die Rechtskraft dieses Bebauungsplans bestätigt, so dass das Vorhaben, zumindest für den Teil, der in dessen Geltungsbereich liegt, nach § 30 BauGB zu beurteilen ist. Darüber hinaus ist § 34 BauGB anzuwenden. Der Bebauungsplan gibt eine überbaubare Grundstücksfläche in Form eines Baustreifens entlang des Widdersteinwegs vor, weist zwei Stockwerke aus, setzt die Gebäudehöhe (Traufhöhe) fest, schreibt eine offene Bauweise, Gebäudeabstände, sowie zahlreiche gestalterische Dinge vor. Das Bauvorhaben weicht jedoch in einigen dieser Festsetzungen ab. Insbesondere ist die Gebäudehöhe überschritten, die offene Bauweise mit dem über 30 Meter langen Baukörper nicht mehr gewahrt und die Baulinie im Nordwesten leicht überschritten. Die Dachform ist nicht zwingend vorgeschrieben. Gegen ein Flachdach ist daher nichts einzuwenden. Gleiches gilt auch für die Gebäudehöhe. Die Anforderungen an die Raumhöhen und den Deckenaufbau sind gegenüber den Anforderungen aus der Entstehungszeit des Bebauungsplanes deutlich gewachsen, so dass ein Festhalten an diesen Vorgaben nicht gerechtfertigt ist. Auch die Anzahl der Vollgeschosse wird heute anders berechnet. Vergleicht man die umgebende Bebauung, so sind häufig ausgebaute Dachgeschosse anzutreffen, die nach der früheren Definition als Stockwerk gelten würden.

Für die Bebauung außerhalb des Bebauungsplanes ist die Umgebungsbebauung

maßgeblich. Dominierend ist hier das Gebäude des „Sonnenhof“, das teilweise 2-geschoßig, teils 3-geschoßig, teils mit Flachdach, teils mit Satteldach und tief herabgezogener Traufe

Im Rahmen der Angrenzerbenachrichtigung wurden Einwendungen vorgebracht. Insbesondere beschäftigen sich diese Einwendungen mit den Abweichungen zu den Bebauungsplanfestsetzungen. Bei der Überprüfung dieser Einwendungen ist zu unterscheiden, ob die Festsetzungen städtebaulicher Natur oder zum Schutz des Nachbarn bestimmt sind. Das Baurechtsamt ist zu der Auffassung gelangt, dass keine Verletzung nachbarschützender Vorschriften vorliegt. Auch kann in Anbetracht des Bauvolumens des Gebäudes Pfänderweg 31 – 33 nicht davon ausgegangen werden, dass hier das Gebot des Einfügens und der Rücksichtnahme verletzt wäre.

Allerdings können aufgrund der vorgelegten Bauvorlagen folgende Dinge nicht abschließend geprüft werden: Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) EFH in Bezug auf Straßenhöhe, Höhenverhältnis zu den Nachbargebäuden, Gebäudehöhe in Bezug auf die Straßenhöhe, Zulässigkeit der TG-Rampe, GRZ und GFZ. Somit kann in einem formellen Bauvorbescheid darüber keine Aussage getroffen werden.

Das Baurechtsamt beabsichtigt nun einen eingeschränkten positiven Bauvorbescheid zu erteilen. Die Einschränkung ergibt sich aufgrund der unzureichenden Angaben (u. a. über die Höhen und das Gelände) in den Planunterlagen.

In Anbetracht der doch nicht unerheblichen Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur wird das Bauvorhaben dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht und ihm damit Gelegenheit gegeben, ggfs, bauleitplanerisch einzugreifen. Seitens der Verwaltung wird aber hierzu keine Veranlassung gesehen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

### **Anlagen**

Lageplan

Bauzeichnungen (Schnitt und Ansichten)

Auszug aus dem Ortsbauplan