

Bauausschusssitzung vom 29. März 2023

Auf der Agenda der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses standen ein halbes Dutzend Bauanträge bzw. Bauvoranfragen, die meisten davon aus dem Neubaugebiet „Auhölzle“.

Bauanträge/Bauvoranfragen

Der Bauausschuss hatte über sechs Bauanträge bzw. Bauvoranfragen zu entscheiden, die von der Leiterin der Baurechtsbehörde Martina Zang ausführlich vorgestellt wurden.

Frau Zang wies einleitend wie gewohnt anwesende Bauherrschaften darauf hin, dass ein positiver Entscheid im Bauausschuss nicht bedeute, dass am nächsten Tag gebaut werden dürfe. Vielmehr müssen vor dem Baubeginn die schriftliche Baugenehmigung und der Baufreigabeschein vorliegen.

Bauanträge/Bauvoranfragen

1. Neubau drei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage, In der Au

Frau Zang stellte das Vorhaben mit insgesamt 30 Wohneinheiten anhand von Lageplan und verschiedenen Ansichten dar und informierte über Abweichungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auhölzle“.

Zum einen ging es um die Geschossigkeit der Gebäude. Geplant sind jeweils drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss. Nach den Vorgaben des Bebauungsplans ist die Gebäudehöhe mit 9,50 m festgesetzt. Diese darf zur Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses um drei Meter überschritten werden, sofern dieses maximal 75% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt und auf allen Gebäudeseiten um mindestens 1,5 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses eingerückt ist. Frau Zang zeigte auf, dass die Voraussetzungen für die Ausnahme für ein Staffelgeschoss erfüllt sind.

Ein anderes Thema war die Grundflächenzahl (GRZ), die nach dem Bebauungsplan mit 0,4 festgesetzt ist. Diese wird nach den Plänen mit 14 m² minimal überschritten. Eine Ausnahme für die Tiefgarage bis zu einer GRZ von 0,8 ist möglich, wenn die Fläche erdüberdeckt und bepflanzt wird. Auch dies wird mit der vorliegenden Planung eingehalten (Überplanung der Tiefgarage mit Spielplätzen, Grünbereichen und Zugängen).

Gebäude B überschreitet das festgesetzte Baufeld mit der südlichen Gebäudeecke geringfügig. Frau Zang wies darauf hin, dass der Abstand zur Parkfläche mehr als drei Meter beträgt. Für diese Überschreitung war eine Befreiung notwendig.

Des Weiteren sind südlich der Gebäude B und C Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,80 m (Bebauungsplan: maximal ein Meter) zur Erstellung von Terrassen und Aufstellflächen für die Feuerwehr vorgesehen. Da es sich lediglich um eine Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften handelt, war hierfür zwar kein Einvernehmen notwendig, es wurde jedoch um eine Stellungnahme des Bauausschusses gebeten.

Stadtrat Günther Lux war der Meinung, dass das Vorhaben vor allem in Bezug auf die Gebäudehöhe den Rahmen sprengt und wies auf die zu große Schattenwirkung von vier Vollgeschossen hin. Darüber hinaus gehe es um zu viele Befreiungen, weshalb er zu diesem Vorhaben seine Zustimmung nicht erteilen könne.

Frau Zang betonte, dass lediglich für die Überschreitung der GRZ 1 sowie des Baufelds Befreiungen notwendig sind. Bei den anderen Punkten handelt es sich um im Bebauungsplan selbst genannte Ausnahmen, die unter bestimmten Voraussetzungen möglich sind.

Stadtrat Gerhard Kuhn unterstrich, dass die verdichtete Bebauung im Kern des Gebiets gewollt war und nun wie vorgesehen umgesetzt werde. Er hob in diesem Zusammenhang auf möglichst wenig Flächenverbrauch ab. Er bekräftigte, dass im Bebauungsplan Staffelgeschosse eingeräumt werden und

die Planung in dieser Hinsicht nicht vom Bebauungsplan abweiche. Wichtig sei, dass sich die Bezugshöhe für alle drei Gebäude gleich darstellt. Stadtrat Kuhn räumte ein, nie ein Freund des Vorhabens gewesen zu sein, stellte jedoch fest, dass hier eine Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vorliegt.

Auf Nachfrage von Stadträtin Anika Sturm bezüglich der eingegangenen Nachbareinwendungen, informierte Frau Zang, dass diese das Planungsrecht nicht berühren (Themen u.a. Lärmbeeinträchtigung durch die Lage der Tiefgaragenzufahrt, Abstandsflächen, Abgrabungen/Aufschüttungen, Stützmauern).

Auch hinsichtlich der großen Tiefgarage gab es einige Nachfragen aus dem Gremium (Stadtrat Heinz Pfisterer, Stadtrat Dr. Gerd Merinsky, Stadtrat Wolfgang Bittermann), die auf Brandschutz, Ladestationen für E-Autos und die Breite der Stellplätze abzielten.

Frau Zang wies darauf hin, dass es sich um zwei unabhängige Garagen (zwei Ebenen, zwei Zufahrten) und damit nicht um eine Großgarage handelt. Ladestationen sind ab sechs Stellplätzen vom Gesetzgeber vorgeschrieben, allerdings nicht pro Stellplatz (vgl. Muster-Garagenverordnung). Die Stellplätze sind mit einer Breite von 2,50 m ausgewiesen (2,30 m nach Garagenverordnung).

Nach ausführlicher Diskussion sprach sich das Gremium **mehrheitlich mit einer Gegenstimme** für die Erteilung des erforderlichen Einvernehmens gemäß § 36 Baugesetzbuch sowie hinsichtlich der erbetenen Stellungnahme aus.

2. Voranfrage: Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage, Klotzbachstraße

Die Leiterin der Baurechtsbehörde Zang betonte, dass es lediglich um die Klärung der Voranfrage hinsichtlich der grundsätzlichen Bebaubarkeit des Grundstücks gehe. Aufgrund der Lage im unbeplanten Innenbereich war dies nach § 34 BauGB (Einfügen nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung sowie gesicherte Erschließung) zu beurteilen.

Als eventuell problematisch wurde die Erschließung über die bestehende Brücke mittels Zufahrtsbaulast und die Lage im Überschwemmungsgebiet HQ 100 gesehen (Wortmeldungen der Stadträte Bittermann, Lux und Kuhn). Die Klärung dieser Themen erfolgt im konkreten Bauantrag.

Das Gremium erteilte das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch **einstimmig**.

3. Befreiung für eine Hütte, Hauffstraße 2

Auf dem Baugrundstück ist eine kleine Hütte mit einer Grundfläche von ca. 8,80 m² und 18,50 m³ umbautem Raum geplant. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lache“, der Baulinien festsetzt und vorschreibt, dass Nebenanlagen nur in den seitlichen Grenzabständen errichtet werden dürfen. Die geplante Hütte befindet sich hingegen nördlich des Gebäudes und damit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Dafür war eine Befreiung notwendig.

Frau Zang wies darauf hin, dass vergleichbare Befreiungen für Nebenanlagen (Carport) im Plangebiet bereits erteilt wurden.

Auch hier wurde vom Bauausschuss das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch **einstimmig** erteilt.

4. Neubau Einfamilienwohnhaus, Am Auhölzle 12

Das Baugrundstück hat eine Größe von 360 m² und fällt damit unter die im Bebauungsplan genannte Bezeichnung eines kleinen Grundstücks (bis 400 m²). Grundsätzlich gilt für den Bereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die bei kleinen Grundstücken jedoch überschritten werden darf (bis 0,5).

Frau Zang stellte fest, dass im vorliegenden Fall die GRZ mit 0,4 nicht eingehalten wird, jedoch die GRZ mit 0,5 (Ausnahme unter entsprechenden Voraussetzungen nach Bebauungsplan).

Darüber hinaus überschreitet der an der südlichen Grundstücksgrenze vorgesehene Carport das festgesetzte Baufeld. Eine ausnahmsweise Zulassung ist möglich, wenn vorgegebene Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden (Seitenwände und Pfosten mindestens 1,50 m sowie Dach 0,5 m) und eine offene Herstellung (mindestens auf einer Zufahrtsseite offen - ohne Tor - sowie eine Seitenwand komplett offen) erfolgt. Dieser Voraussetzungen werden erfüllt.

Stadtrat Kuhn sprach von einer sehr autolastigen Bebauung des Grundstücks (zwei Wohneinheiten, vier Stellplätze) und sah darin eine generelle Problematik kleiner Grundstücke, die viel Fläche für Parken brauchen. Er betonte, dass seines Erachtens eine andere Lösung im Baugebiet (autofreie Zone, Tiefgarage für alle Anwohner) besser gewesen wäre.

Frau Zang wies darauf hin, dass das Problem dadurch entstanden ist, dass im Bebauungsplan keine gefangenen Stellplätze zugelassen werden.

Das Gremium sprach sich nach kurzem Meinungs austausch **mehrheitlich mit einer Gegenstimme und einer Enthaltung** für die Erteilung des erforderlichen Einvernehmens gemäß § 36 Baugesetzbuch aus.

5. Neubau Zweifamilienhaus, In der Au 18

Das Baugrundstück hinter dem Lärmschutzwall zählt mit 366 m² ebenfalls zu den kleinen Grundstücken, bei denen die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,4 ausnahmsweise bis zu 0,5 zugelassen werden kann. Im vorliegenden Fall wird die GRZ von 0,4 zwar nicht eingehalten, jedoch die GRZ von 0,5.

Nördlich des Wohngebäudes ist eine Terrasse mit 20 m² Grundfläche geplant, die vollständig außerhalb der festgesetzten bebaubaren Grundstücksfläche liegt. Eine ausnahmsweise Zulassung ist laut Bebauungsplan unter Einhaltung bestimmter Parameter (Abstand von 2,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen) möglich. Frau Zang teilte mit, dass der Abstand eingehalten wird.

Im südlichen und nördlichen Bereich überschreiten Lichtschächte die Baugrenze in geringfügigem Umfang (unterirdisch).

Erneut wurde im Gremium das Thema der Aufschüttungen und der Funktion des Lärmschutzwalls angesprochen (Wortmeldungen der Stadträte Bittermann und Kuhn).

Das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wurde **mehrheitlich mit einer Gegenstimme** erteilt.

6. Neubau Einfamilienwohnhaus, In der Au 12

Frau Zang erinnerte daran, dass dieses Vorhaben bereits in der letzten Sitzung auf der Tagesordnung stand und hinsichtlich der projektierten südlichen Terrasse das Einvernehmen unter dem Vorbehalt erteilt wurde, dass bereits eine ähnliche Befreiung im Baugebiet vorliegt.

Mittlerweile ist eine Umplanung erfolgt, bei der das ganze Gebäude inklusive Terrasse um 30 cm nach Süden verschoben wurde. Dadurch ragt nicht nur ein Teil der Terrasse, sondern auch 30 cm der Terrassenüberdachung über die Baugrenze. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen Terrassen und Balkone als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern diese zu den Grenzen von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Abstand von 2,50 m einhalten. Terrassenüberdachungen werden im BBP nicht geregelt. Bei diesem Vorhaben hat die begrünte Terrassenüberdachung einen Abstand von 4,50 m und die Terrasse selbst einen Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche.

Hinsichtlich der Frage nach ähnlich gelagerten Fällen im Gebiet konnte ein Fall in der Straße „Am Auhölzle“ ermittelt werden, der nach Aussage der Leiterin der Baurechtsbehörde nicht wirklich vergleichbar ist, da die Ausnahmeveraussetzungen nicht gegeben waren. Zum einen handelte es sich um ein deutlich größeres Baugrundstück und zum anderen wurden die rechtlichen Vorgaben bezüglich des Abstands nicht eingehalten.

Das Gremium erteilte das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB auch hier **mehrheitlich mit einer Gegenstimme**.