

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 06.05.2014

Betreff:

Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses (5WE) mit Tiefgarage (6 Stellplätze), 1 offener Stellplatz auf dem Grundstück Leuschnerstr. 11, FlstNrn. 6764-6765

Anlage(n):

Mitzeichnung
Lageplan
Schnitt
Ansichten
Einwendungen

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltung zu empfehlen, das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB trotz des Vorliegens von Nachbareinwendungen zu erteilen und die Nachbareinwendungen als unbegründet zurückzuweisen.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	06.05.2014	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt.

Sachdarstellung und Begründung:

Das Vorhaben:

Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück Leuschnerstraße 11 FlstNrn. 6765 und 6765 in Kornwestheim ein Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohnungen und einer Tiefgarage mit insgesamt 6 Stellplätzen sowie einem offenen Stellplatz zu errichten. Die Wohnungen weisen eine Wohnfläche zwischen 77 qm und 120 qm auf. Die Baukosten werden mit insgesamt 850000 Euro veranschlagt.

Die planungsrechtliche Situation:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans "Wohngebiet Ost III", der rechtsverbindlich seit dem 26.06.1981 gilt. Der Bebauungsplan weist hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO aus. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 30 BauGB.

Gegen die zunächst baurechtlich beantragte Variante des Bauvorhabens vom Dezember 2013 mit 6 Wohnungen wurden im Rahmen der Nachbarbeteiligung Einwendungen erhoben worden, die zu einer Umplanung des gesamten Vorhabens geführt haben.

So wurde gegenüber der Ursprungsplanung das Bauvorhaben um eine Wohneinheit auf 5 Wohneinheiten reduziert. Anstatt 3 oberirdischen Stellplätzen ist nur noch ein Stellplatz auf dem Grundstück verblieben. Der für den Hauseingang ursprünglich geplante Vorbau ist gänzlich entfallen. Das Gebäude steht jetzt in einer Flucht mit dem nördlich angrenzenden Nachbargebäude. Auch wurden die Balkone gegenüber der ersten Variante verkleinert.

Das geänderte, aktuell beantragte, Bauvorhaben weicht insoweit noch von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab, als die Geschossfläche um 49,2 qm oder 9,5% überschritten wird (alte Planung: 23,5%). Das geplante Gebäude überschreitet die Baugrenze im Südwesten um ca. 15,5 qm. Mit Terrassen und Balkonen werden die Baugrenzen um insgesamt 24 qm überschritten. Die geplante Traufhöhe überschreitet mit 6,19 m die nach dem Bebauungsplan zulässige Traufhöhe von 6,00 m um 0,19 m.

Auch gegen die geänderte Planung sind im Rahmen der Nachbarbeteiligung erneut Einwendungen erhoben worden. Zur Begründung der Einwendungen ist vorgetragen worden, dass der geplante Müllstandort zu Geruchsbelästigungen für die Anwohner Leuschnerstr. 13 führen könne. Weiter wird geltend gemacht, dass die Baugrenze im Süden und Westen überschritten werde, ebenso wie die Balkone, die aufgrund ihrer Größe keine untergeordneten Baueile mehr seien. Die Balkone würden der EG-Wohnung Neckarstr 53 das Licht in unerträglichem Maße nehmen; diese Wirkung werde durch die Stützen und die Balkonbrüstung zusätzlich verstärkt. Ein freitragender Westbalkon ohne Stützen dagegen, mit einer Baugrenzenüberschreitung von max. 1,75 m könnte von den Nachbarn toleriert werden.

Des weiteren sei die Standsicherheit des Gebäudes Neckarstr. 53 durch die Untergrabung gefährdet. Eine Beweissicherung müsse durch neutrale Gutachter erfolgen, die Architektin der Bauherrin lehne man als befangen ab.

Bei der Abmauerung im Dachgeschoss bei einer Höhe von 1,80 m, die wohl nur der Reduzierung der Geschossfläche diene, handele es sich um einen unrealistischen Rückbau, die Baurechtsbehörde müsse hier auf die Einhaltung der Rechtsvorschriften achten.

Der Lageplan sei insoweit unrichtig als auch für das Gebäude Neckarstr. 53 eine Baugrenzenüberschreitung dargestellt sei; tatsächlich liege das Gebäude aber innerhalb des Baufensters, wie der Lageplan aus dem Jahr 1982 beweise.

Baurechtliche Würdigung:

Nach der Umplanung und deutlichen Reduzierung des Vorhabens, bei der versucht worden ist, den Einwendungen der Nachbarn so weit als möglich Rechnung zu tragen, erscheint das Projekt nunmehr städtebaulich verträglich. Die Kubatur des Mehrfamilienwohnhauses entspricht weitgehend der Kubatur der Umgebungsbebauung. Die jetzt noch vorhandene Überschreitung der Geschossfläche (GFZ) von 49 qm bzw. 9,5% ist verhältnismäßig moderat und kann deshalb befreit werden. Die Überschreitung der Traufhöhe um lediglich 0,19 m ist so geringfügig, dass ebenfalls eine Befreiung erteilt werden kann. Soweit das Gebäude das Baufenster im Südwesten um 15,6 qm überschreitet, ist diese Überschreitung ausschließlich dem Verlauf des Baufensters geschuldet. Zudem wird so eine klare und strukturierte Bauform gewährleistet; die Einhaltung der Baugrenze würde einen erheblichen konstruktiven und unwirtschaftlichen Mehraufwand bedeuten.

Soweit die Überschreitung der Baugrenze durch die geplanten Terrassen / Balkone (24 qm) betroffen ist, erscheinen diese Abweichungen vom Bebauungsplan städtebaulich vertretbar, da zum einen die Tiefe der Balkone von 3,50 m auf 3,00 m und die Größe von 12,9 qm auf 7,5 qm bzw. von 19,1 qm auf 16,6 qm reduziert wurde und vor allem der ursprünglich geplante Balkon an der Grundstücksgrenze vom Gebäude Nr. 53 abgerückt wurde.

Die von den Nachbarn vorgetragenen Einwendungen richten sich hauptsächlich gegen die geplanten Balkone, die jetzt aber in Anordnung und Tiefe gegenüber der ersten Planung nochmals deutlich zu Gunsten der Anlieger verändert worden sind. So werden jetzt die Abstandsflächen auch mit den Balkonen eingehalten; es handelt sich bei den Balkonen nach objektiven Kriterien sehr wohl um untergeordnete Bauteile, die Beschwerde ist eher in der subjektiven Wahrnehmung zu sehen. Die Verschlechterungen der Belichtung durch die jetzt reduzierten Terrassen und Balkone ist von den Nachbarn hinzunehmen, nachbarschützende Rechtsnormen sind insoweit nicht verletzt; gleiches gilt für die von den Müllstandorten möglicherweise ausgehenden Geruchsbelästigung. Die übrigen Einwendungen sind privatrechtlicher Natur und im Rahmen der baurechtlichen Beurteilung nicht zu berücksichtigen.

Insgesamt handelt es sich jetzt um wenige, moderate oder nur geringfügige und durchweg städtebaulich verträgliche Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, für die die erforderlichen Befreiungen nach Auffassung der Verwaltung jeweils erteilt werden können. Dies gilt auch für die Überschreitung der Geschossflächenzahl, die unter 10% bleibt. Die Nachbareinwendungen sind daher als unbegründet zurückzuweisen.

Beschlussempfehlung:

Der Verwaltung wird empfohlen, das Einvernehmen für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB trotz des Vorliegens von Nachbareinwendungen zu erteilen und die Nachbareinwendungen als unbegründet zurückzuweisen.