



---

Beschlussvorlage (Nr. 2017-0172)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	04.12.2017

**TOP:**

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Garagen und 4 Stellplätzen auf dem Grundstück Promenadenweg 2, Flst. Nr. 1438/1

---

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 34, 36 Baugesetzbuch erneut versagt.

---

**Sachverhalt:**

Bauherren: Kirchner Claudia und Holger, Schwegenheim

Über den Neuantrag (**Zweit Antrag**) vom 05.05.2017 der Bauherren zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Garagen und vier Stellplätzen auf dem Grundstück Promenadeweg 2, Flst.Nr. 1438/1 hat der Ausschuss für Technik und Umwelt in der Sitzung am 19.06.2017 seine Zustimmung nicht erteilt.

Über das Baurechtsamt sind mit Schreiben vom 17.08.2017 (Eingang: 24.08.2017) Änderungspläne eingegangen, durch die eine leichte Versetzung der Außenwand beim Treppenhaus vorgenommen wurde und sich das Dachgeschoss sogar noch leicht und unwesentlich vergrößert hat. Analog der Entscheidung des ATU am 19.06.2017 hat der Bürgermeister die Entscheidung des Rates aufrechterhalten und das gemeindliche Einvernehmen am 29.09.2017 erneut nicht erteilt. Bei der durchgeführten Angrenzeranhörung hierzu gingen wiederum Einwendungen aller 4 Angrenzer ein.

Das gemeindliche Einvernehmen über den **Erstantrag** der Antragsteller wurde bereits am 13.02.2017 in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt nicht erteilt.

Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises –Landratsamt- hat uns nun mit Schreiben vom 15.11.2017 mitgeteilt, dass die Fachbehörde beabsichtigt, den beantragten Neubau vom 05.05.2017 zu genehmigen und das versagte Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 54 Abs. 4 LBO zu ersetzen. Hierzu ist der Gemeinde eine Frist bis zum 15.12.2017 eingeräumt worden. Nach Ansicht des Baurechtsamtes ist das Bauvorhaben zu genehmigen, da es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Insbesondere wurde das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich des Volumens, der Geschossigkeit, der Höhen und der Grundfläche beurteilt. Unsere Begründung, das Bauvorhaben „sei mehrheitlich zu massiv und füge sich nicht in die Umgebungsbebauung ein“ kann nicht nachvollzogen werden.

**Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen wie schon in der Sitzung am 19.06.2017 erneut zu versagen.**

**Zur Vorgeschichte:**

(Inhalt der Verwaltungsvorlage für die Sitzung am 19.06.2017)

„Die Eheleute Kirchner beantragen in einem Neu-Antrag die Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses (4 Wohneinheiten, 2 Vollgeschosse und ein zurück versetztes Dachgeschoss mit Flachdach und 2 Dachterrassen, Traufhöhe: 6,0 m; Gebäudehöhe: 8,80 m) auf dem Grundstück Promenadeweg 2 (Flst.Nr. 1438/1).

Für die 4 Wohnungen werden insgesamt 7 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen (3 Garagen im vorderen Teil des EG's und vier Stellplätze vor dem Haus). Das Baugrundstück hat eine Grundstücksfläche von insgesamt 627 m<sup>2</sup>.

Das Einvernehmen zum ersten Bauantrag der Bauherren wurde in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am 13.02.2017 nicht erteilt (Kopie des Protokollauszuges vom 16.02.2017 liegt dieser Anlage bei). Zwischenzeitlich haben Gespräche zwischen dem Planer, den Bauherren und dem Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises –Landratsamt- stattgefunden mit dem Ergebnis, dass der bisherige Bauantrag zurück genommen und ein Neuantrag vorgelegt wurde.

Dieser beinhaltet folgende Änderungen im Vergleich zum 1. Antrag:

- Verkleinerung der Dachgeschosswohnung und Zurücksetzen des Dachgeschosses
- Verkleinerung und Zurücksetzen des Obergeschosses (neu nur noch 2 x 2 Zimmer-Wohnungen anstatt bisher 1 x eine 3-Zimmer- und 1 x eine 2-Zimmer-Wohnung)
- Verlagerung des Spielplatzes auf dem Grundstück von rechts hinten nach links hinten
- Durch die Verkleinerung der Wohneinheiten (2 x 3-Zimmer-Wohnungen und 2 x 2-Zimmer-Wohnungen) sind nur insgesamt 7 Stellplätze (3 Garagen und 4 Stellplätze) auf dem Grundstück nachzuweisen
- Die ursprünglich im Außenbereich geplanten, überdachten Abstellplätze für Fahrräder konnte ersatzweise im Haus neben den Garagen untergebracht werden (aufgrund einer eingesparten Garage)
- Verlagerung des Müllunterstandes vom hinteren in den vorderen Bereich des Grundstückes
- Die GRZ beim Hauptgebäude vermindert sich auf ca. 0,32 (vorher: ca. 0,40), beim Hauptgebäude mitsamt Nebenanlagen auf ca. 0,61 (vorher: ca. 0,68).

Das Baugrundstück befindet sich nach § 30 BauGB im Bereich des einfachen Bebauungsplanes „Westlich der Gartenstraße“ aus dem Jahre 1960, der allerdings nur die Bau- und Straßenfluchten regelt. Diese sind 4 m von der Straße entfernt. Das aktuelle Bauvorhaben ist mit seinem Gebäude 5 m von der Straße entfernt. Eine Beurteilung des Bauvorhabens hat demnach nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu erfolgen. In diesem Zusammenhang können Berechnungen der GRZ an sich mit in Erwägung gezogen werden, sind grundlegend in diesem Bereich aber nicht bindend.

Es liegt bisher eine schriftliche Einwendung gegen das neu geplante Vorhaben vor, eine weitere Einwendung ist angekündigt. Als Begründung wird angegeben, dass sich ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen und insgesamt 7 Stellplätzen nicht in die Umgebung einfügt. Im ersten Bauantrag haben alle vier Angrenzer Einwendungen eingelegt.

Seitens des Ordnungsamtes liegen keine Bedenken gegen die geplante Nachweisung der Stellplätze auf dem Grundstück vor.

In der näheren Umgebung finden sich einige Objekte, die eine ähnliche Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe aufweisen wie das geplante Bauvorhaben. Allerdings sind dies im Vergleich zu einem modernen Flachdach ausschließlich Satteldächer.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Für das Einfügen eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB kommt es im Hinblick auf die Anzahl der Vollgeschosse auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung an. Bauherr und Planer haben in diesem Punkt versucht Änderungen und Verkleinerungen in der Kubatur in die Planung einzuarbeiten.“

Die Gemeindeverwaltung war damals der Auffassung, das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen. Der Ausschuss für Technik und Umwelt konnte diese Einschätzung nicht teilen und lehnte den Bauantrag ab.

Der Bürgermeister:

**Beratungsergebnisse**

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss