



Beschlussvorlage (Nr. 2020-0114)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	14.09.2020

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren:
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage
Baugrundstück: Heiligenhag 2, Flst. Nr. 464/9

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 34, 36 Baugesetzbuch **nicht erteilt**.

Sachverhalt:

Bauherrin: Akin Bau GmbH, Neckarsulm

Die Bauherrin beantragt die Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt fünf Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit zehn Stellplätzen auf dem Grundstück Heiligenhag 2 (Flst.Nr. 464/9). Für dieses Grundstück hat die Bauherrin in der Vergangenheit bereits einen Bauantrag für ein Mehrfamilienhaus eingereicht, dem das gemeindliche Einvernehmen jedoch nicht erteilt wurde.

Das Grundstück liegt im Bereich eines „Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplan“ aus dem Jahre 1951 und regelt lediglich die Bau- und Straßenfluchten. Demnach liegt es im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 BauGB und ist daher nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Das Bauvorhaben umfasst folgende Eckpunkte:

- zwei Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss
- Flachdach, Gebäudehöhe insgesamt: 9 m
- fünf Wohneinheiten
- Tiefgarage mit zehn Stellplätzen, darunter zwei gefangene Stellplätze
- Tiefgaragenzufahrt mit 10 bzw. 15% Steigung (keine Veränderung zum vorherigen Bauantrag)

Es ist zu beachten, dass im rückwärtigen Bereich des Grundstückes zur Gartenseite hin eine Terrasse im Erdgeschoss sowie ein Balkon im 1. Obergeschoss über die gesamte Gebäudebreite von knapp 9,5 m und einer Länge von 2,5 m geplant sind. Im Dachgeschoss auf rückwärtiger Seite soll ebenfalls ein Balkon mit den Maßen 3,5 m auf knapp 7,5 m errichtet werden.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Balkone im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss als untergeordnete Bauteile sowie die Terrasse im Erdgeschoss in Richtung Straßenseite die vordere Bauflucht überschreiten.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat in seiner Sitzung am 08.07.2019 bereits das Einvernehmen zum Bauvorhaben entgegen dem Verwaltungsvorschlag einstimmig versagt. Da das geplante Bauvorhaben nach Prüfung der Sach- und Rechtslage durch das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Baurechtsamt - jedoch zulässig ist und sich in die vorhandene Umgebung einfügt, wurde die Gemeindeverwaltung aufgefordert, erneut über das versagte Einvernehmen zu entscheiden. Nachdem dieses auch in der Sitzung des technischen Ausschusses vom 11.11.2019 nicht erteilt wurde, wurde Klage gegen die mit Schreiben vom 03.12.2020 erteilte Baugenehmigung des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis – Baurechtsamt - erhoben.

Inzwischen liegt ein Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 08.07.2020 vor, wonach die Beschwerde der Beigeladenen (hier: Akin Bau GmbH) gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Karlsruhe vom 13.05.2020 zurückgewiesen wurde (s. Anlage 1).

Der VGH hat sich der zutreffenden Beurteilung des Verwaltungsgerichts angeschlossen, wonach die hinteren Grundstücksteile überwiegend nicht überbaut sind und deshalb der Baukörper der Akin Bau GmbH sich nicht mehr in die dortige Bebauung einfügt. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Regierungspräsidium Karlsruhe dem Widerspruch der Gemeinde gegen die erteilte Baugenehmigung stattgeben wird.

Die Gemeindeverwaltung Brühl kann dem Bauvorhaben der Akin Bau GmbH nicht zustimmen, da der jetzige Baukörper im Vergleich zum Baukörper, der im vorigen Bauantrag eingereicht wurde, lediglich um 3 m in der Tiefe verkürzt ist. Die Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB ist nicht gegeben.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss