



Beschlussvorlage (Nr. 2023-0093)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	12.06.2023

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren/Antrag auf Befreiung:
Überbauung der vorderen Baugrenze um 14 cm
Baugrundstück: Rohrhofer Str. 11, Flst.Nr. 234

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Der beantragten Befreiung wird ausnahmsweise entsprochen mit der Auflage, dass der Bauherr die Kosten für eine Verbeiterung des Gehwegs zu tragen hat.

Sachverhalt:

Bauherrin: Projektentwicklung GmbH, Naoual Castellino, Mannheim

Die Bauherrin wurde in einem Bauvorbescheid vom 26.10.2022 und in der vereinfachten Baugenehmigung vom 01.02.2023 der Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohnungen, Stellplätzen und Abstell-Fahrrädern auf dem Grundstück Rohrhofer Str. 11, Flst.Nr. 234 genehmigt.

Mit dem Bau des Mehrfamilienwohnhauses wurde im Frühjahr 2023 begonnen. In diesem Zusammenhang wurde kurz danach festgestellt, dass in Abweichung von der erteilten Baugenehmigung begonnen wurde, die straßenseitige Außenwand des Neubaus in Richtung der Rohrhofer Straße versetzt zu errichten. Die Gemeinde hat den Vorfall dem Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises –Landratsamt- gemeldet. Dort wurde sofort eine Baueinstellungsverfügung mit Datum vom 20.04.2023 an den Bauherrn erlassen.

In einem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren/Antrag auf Befreiung wird nun die Überbauung der vorderen Baugrenze (Bauflucht) um 14 cm beantragt.

Begründung des Antragstellers:

„Die vordere Kelleraußenwand wurde falsch und in Front mit dem Nachbargebäude (Rohrhofer Str. 13) angelegt. Es wurde nicht beachtet, dass noch eine 12 cm dicke

Wärmedämmung aufgebracht wird. Im Erdgeschoss wurde dies berücksichtigt. So kam es zu der Überbauung des Baufensters (Bauflicht). Die Grundstücksgrenze wurde nicht überbaut. Die Überbauung reicht nicht in den Gehweg.

Da die Nachbargebäude, offensichtlich errichtet in den sechziger Jahren, den heutigen Forderungen an die Wärmedämmung nicht mehr entsprechen, ist anzunehmen, dass diese perspektivisch mit einer Dämmung von 12 cm zu versehen sind.“

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bott Eder Änderungsplan I“ vom 27.01.1989 und ist nach §§ 30,31 BauGB zu beurteilen.

Nach den Ausführungen des Antragstellers bzw. des Planers ist die Angelegenheit wirklich sehr unglücklich gelaufen, auch was die Aufsicht durch einen Bauleiter betrifft. Der bisherige Rohbau ist somit ordnungswidrig entstanden.

Bei einer objektiven Betrachtung erscheint allerdings ein Abriss des ordnungswidrig erstellten Rohbaus, der kurz vor der Decke des 2. Obergeschosses steht, unverhältnismäßig. Die Grundstücksgrenze wurde nach den Feststellungen des Vermessungsbüros nicht überschritten und hat einen anderen Verlauf wie die Bauflicht. Ein Teil des Gehwegs ist im Eigentum des Grundstückseigentümers, was recht untypisch ist.

Stellungnahme des Ordnungsamts bezüglich der Gehwegbreite beim Neubau in der Rohrhofer Straße 11:

„Eine Gehwegbreite von nur 76 Zentimetern kann seitens des Ordnungsamts nicht befürwortet werden.

Gerade in diesem stark befahrenen Bereich - gerade auch von Bussen - ist ein erhöhter Schutz von Fußgängern und auch evtl. auf dem Gehweg fahrenden Kindern erforderlich. Rücksprachen mit dem Behindertenbeauftragten der Gemeinde Herrn Bamberger sowie mit dem für den Straßenverkehr zuständigen Beamten der Polizei Mannheim, Herrn Boge, ergaben ebenfalls, dass eine Verbreiterung des Gehwegs, wenn baulich möglich auf mind. 90 cm, angestrebt werden sollte.“

Aufgrund dieser Stellungnahme des Ordnungsamts erscheint eine Verbreiterung des Gehwegs aus Gründen der Verkehrssicherheit angebracht. Seitens der Gemeinde gibt es einen Grundsatzbeschluss des Gemeinderats, wonach Gehwege eine Breite von 1,0 m haben sollten. In unserem Fall wären es vor dem Haus Rohrhofer Str. 11 nur 0,90 m gewesen, abzüglich der Überbauung von 0,14 m beträgt der Gehweg dort nur noch ca. 0,76 m, was unzureichend ist. Diese Kosten können nun nicht der Allgemeinheit aufgebürdet werden. In diesem Zusammenhang sind die Kosten für eine Verbreiterung des Gehwegs daher vom Bauherrn tragen.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Gemeindeverwaltung ist nach Durchsicht des Antrages der Auffassung, der Befreiung ausnahmsweise zu entsprechen mit der Auflage, dass der Bauherr die Kosten für eine Verbreiterung des Gehwegs zu tragen hat.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss