



Beschlussvorlage (Nr. 2023-0121)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	11.09.2023

**TOP:**

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren:  
Neubau von drei Einfamilienreihenhäusern mit zwei Doppelgaragen Baugrundstück:  
Schwetzinger Str. 6 sowie Karpfengasse 5 und 7, Flst.Nr. 36/2

**Beschlussvorschlag:**

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

Dem Antrag auf Befreiung wegen der Überschneidung der Abstandsflächen zwischen den Häusern wird gemäß § 6 Abs. 3 LBO ausnahmsweise entsprochen.

Wegen dem Antrag auf Befreiung wegen des Aufzugsschachts und dessen Entrauchung wird die brandschutztechnische Überprüfung und Entscheidung durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreis –Landratsamt- erforderlich.

Die Dachterrasse in der Schwetzinger Straße 6 ist mit einem nachbarschützenden Sichtschutz auszustatten.

**Sachverhalt:**

Bauherrin: Wiegand Immobilien GmbH, Schwetzingen

**Bisheriger Antrag:**

Die Bauherrin beantragt im vereinfachten Verfahren die Baugenehmigung für den Neubau von 3 Einfamilienreihenhäusern und 2 Doppelgaragen und 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Schwetzinger Str. 6 sowie Karpfengasse 5 und 7, Flst.Nr. 36/2. Der Abbruch der bisherigen Bestandsgebäude ist ebenfalls Inhalt des Bauantrages.

Im Einzelnen kommt es dabei zu folgender Planung:

- **Neubau eines Einfamilienreihenhauses** (zur Schwetzinger Straße mit der Hausnummer 6: Satteldach, Dachneigung 45 °, 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss mit Dachterrasse von 19,48 m<sup>2</sup> sowie Spitzboden, Lift, Wohnfläche von 246,86 m<sup>2</sup> und Nutzfläche von 92,10 m<sup>2</sup>, kein Keller, Höhe: 11 m),

- und den **Neubau von zwei Einfamilienreihenhäusern** (zur Karpfengasse mit den Hausnummern 5 und 7; jeweils Satteldach mit einer Dachneigung von 35 °, 2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss und Spitzboden, Wohnfläche: 186,59 m<sup>2</sup> und 182,51 m<sup>2</sup>, Nutzfläche 10,46 m<sup>2</sup> und 10,24 m<sup>2</sup>, kein Keller, Traufhöhe: 7 m, Firsthöhe: 11 m, jedes Haus hat eine Terrasse von 18 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss).

Auf diesem Grundstück werden insgesamt 6 Kfz-Stellplätze (2 Doppelgaragen zur Schwetzingener Straße und 2 Stellplätze zur Karpfengasse) für die 3 Häuser nachgewiesen, was den Vorschriften der Stellplatzsatzung für den unbeplanten Bereich entspricht. Zudem werden 17 Fahrradstellplätze geplant.

Das Grundstück liegt im Bereich eines „Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplans“ aus dem Jahre 1953, demnach im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 BauGB, und ist daher nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Folgende **Befreiungen** werden dabei **beantragt**:

- Der **Aufzugsschacht** in dem Einfamilienreihenhaus in der Schwetzingener Straße 6 wird über eine Öffnung 50/50 zur Treppe, über der eine Kombi-Lichtkuppel zur Rauchableitung eingebaut wird, entraucht. Die Rauchabzugsfläche beträgt mindestens 1 m<sup>2</sup> (hier ist eine brandschutztechnische Überprüfung und Beurteilung durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises –Landratsamt- vonnöten).
- **Geringe Überschneidung der Abstandsflächen** zwischen den Häusern (gemäß § 6 Abs. 3 LBO „sind geringere Tiefen der Abstandsflächen zuzulassen, wenn die Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden“, was unseres Erachtens hier der Fall ist und der Befreiung somit ausnahmsweise entsprochen werden kann. Verantwortlich für die Unterschreitung der Abstandsflächen sind die dicken Außenwandstärken zur Verwirklichung der Energieeinsparung).

Das Ordnungsamt der Gemeinde sieht in der Anlegung der Stellplätze und Garagen keine Bedenken. Wegen der ansässigen Bushaltestelle in Höhe der Schwetzingener Straße 6 (Landesstraße – L630) wurde das Bauvorhaben durch das hiesige Ordnungsamt dem Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu einer Kenntnis- und Stellungnahme/Entscheidung angezeigt.

Die Dachterrasse in der Schwetzingener Straße 6 ist mit einem nachbarschützenden Sichtschutz auszustatten.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Ansicht der Gemeindeverwaltung in die Umgebungsbebauung ein. Das Nachbarobjekt Schwetzingener Straße 4 ist noch etwas höher als der geplante Neubau in der Schwetzingener Straße 6, die Scheune in der Karpfengasse 9 ist ebenfalls geringfügig höher als die geplanten Reihenhäuser in der Karpfengasse 5 und 7.

Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung, dem Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu entsprechen.

**Aktueller Sachstand:**

In der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am 08.05.2023 wurde der nachfolgende Antrag erstmals öffentlich behandelt und auf Antrag vertagt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde in diesem Zusammenhang bis auf weiteres versagt. Im Beschluss wurde aufgenommen, dass Gespräche mit dem Bauherrn bzw. Planer herbeigeführt werden sollen, um eine andere, kleinere Planung und eine bessere Lösung für die Bebauung des Grundstücks anzustreben.

Ortsbaumeister Reiner Haas hat am 10.05.2023 im Anschluss an die Sitzung den Kontakt zu dem Bauherrn aufgenommen. Herr Wiegand sieht seine Planung als genehmigungsfähig an und wird keine Planänderungen vornehmen.

Der ATU hat in der Sitzung des ATU am 12.06.2023 über den Bauantrag erneut beraten und das gemeindliche Einvernehmen mit Stimmenmehrheit abgelehnt.

Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises –Landratsamt- ist mit dem Schreiben vom 27.07.2023 nach Prüfung der Sach- und Rechtslage zu dem Ergebnis gekommen, dass der Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren genehmigungsfähig ist (siehe Anlage).

Nach deren Ansicht fügen sich der geplante Neubau von zwei Einfamilienhäusern und zwei Stellplätze in der Karpfengasse 5 und 7 sowie der geplante Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Doppelgaragen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Dabei wird festgehalten, dass der Aspekt der aktuell vor Ort befindlichen Bushaltestelle wie aus den Sitzungsprotokollen ersichtlich durch eine Verlegung der Bushaltestelle gelöst werden könnte. Zudem hat eine Inaugenscheinnahme durch die zuständige Bauverständige ergeben, dass die Bushaltestelle nicht im unmittelbaren Bereich der geplanten Garage in der Schwetzing Str. 6 liegt.

Zwischenzeitlich hat das Straßenbauamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises das Einverständnis zu einer Verlegung der Bushaltestelle gegeben. Die Thematik mit den Kosten für eine Verlegung ist in diesem Zusammenhang noch zu klären.

Das Baurechtsamt bittet nun die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens nochmals zu überdenken und bittet eine Entscheidung hierzu bis spätestens 30.09.2023 vorzulegen.

Bei einer erneuten Versagung des gemeindlichen Einvernehmens wird dieses vom Baurechtsamt ersetzt.

Der Bürgermeister:

**Beratungsergebnisse**

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss