

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 16.10.2017

TOP 5.

Michael Stadtmüller

GR 0077-2017

AZ 632.6

**Bauvorhaben zur Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Baugrundstück Flst. Nr. 384, Steinacker I/11 in Östringen;
Beratung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 34 in Verbindung mit § 36 BauGB**

Sachstandsbericht:

Am 13. April 2017 ist beim Stadtbauamt ein Antrag zum Neubau einer Wohnanlage mit 6 Wohneinheiten inklusive einer Tiefgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 384, Steinacker I 11 in Östringen eingegangen.

Das Baugrundstück liegt im Zusammenhang bebauten Innenbereich von Östringen. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Insofern beurteilt sich die Bebauungsmöglichkeit anhand der umgebenden Bestandsbebauung nach Maßgabe der Bestimmung des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Ein Vorhaben ist in solchen Bereichen 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 Gemeinde hat über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB zu entscheiden und der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren hierüber zu berichten. Entsprechend der Selbstbindung des Gemeinderates der Stadt Östringen hat das Gremium über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bei Neubauvorhaben ab 6 Wohneinheiten oder auch bei ortsbildprägenden Gebäuden im unbeplanten Innenbereich zu beraten und hierüber Beschluss zu fassen.

Der vorberatende Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT) hat sich in seiner Sitzung vom 04.05.2017 anhand der damals vorliegenden Beratungsunterlagen nicht in der Lage gesehen, dem Gemeinderat eine positive Beschlussempfehlung auszusprechen. Hauptgründe hierfür waren:

- Die fehlende Visualisierung und Darstellung der Umgebungsbebauung.
- Eine zu große Baumasse; d.h. das geplante Bauvolumen wurde im Verhältnis zur Grundstücksgröße als nicht gebietsverträglich im Sinne des Einfügens in die Umgebungsbebauung angesehen.
- Die Trauf- und Firsthöhen wurden ebenso als nicht gebietsverträglich angesehen.
- Das Verhältnis der überbaubaren Grundstücksfläche zur Gesamtgrundstücksgröße wurde als nicht gebietstypisch angesehen.

Um die im Baugenehmigungsverfahren bestehenden gesetzliche 2-Monatsfrist zur Erklärung der Gemeinde zu wahren, wurde auf dieser Grundlage das gemeindliche Einvernehmen versagt. Der Bauantrag wurde in der Folge vom Bauherren zurückgezogen.

Vor der Einreichung eines neuerlichen Bauantrages hat der planende Bauherr um eine **Beratung im AUT gebeten**. Um das aus seiner Sicht vertretbare Einfügen in die Umgebungsbebauung zu belegen, hat er auf der Grundlage der unveränderten Baugesuchunterlagen vom April 2017 eine maßstäbliche Visualisierung der Planentwürfe erstellen lassen. Diese ist als Anlage beigefügt.

Aus der Sicht der Verwaltung sind vorliegend die nachfolgend aufgeführten Einfügekriterien im Detail zu betrachten:

Gesamtschau einzelner Einfügekriterien:

Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung:

Der maßgebliche Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Wohngebäude sind allgemein zulässig.

Das Vorhaben fügt sich somit nach der Art der Nutzung in die Umgebung ein. (= **unkritisch**)

Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung:

Hierbei ist in der Gesamtschau einzelner Maßkriterien zu bewerten, ob sich das Vorhaben in Beziehung zur vorhandenen Bebauung in die Eigenart der Umgebung einfügt. Entscheidend ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung.

Einzelkriterien:

- **Grundfläche:** Geplante überbaute Grundfläche = 512 m² bei einer Grundstücksfläche von 641 m². Dies entspricht 79,88 % bzw. einer GRZ von 0,80. In der näheren Umgebung sind weitere Grundstücke vorhanden, bei denen ein entsprechendes Verhältnis der überbauten Fläche zur Gesamtgrundstücksfläche vorhanden ist. Darüber hinaus ist ein gewisses Maß an Verdichtung im Innenbereich zur Schonung von Außenbereichsflächen zu begrüßen. Das Kriterium ist insofern als **unkritisch** zu bewerten.
- **Zahl der Wohneinheiten:** Nach der Rechtsprechung ist die Anzahl der Wohnungen im Innenbereich nach § 34 BauGB kein relevantes Kriterium. Eine Beantwortung kann nur mittelbar über die Frage, ob die dargestellten Stellplätze ausreichend und genehmigungsfähig sind erreicht werden. Da ausreichend Stellplätze (pro WE = 1) vorgesehen sind, ist dies **unkritisch** zu sehen.
- **Traufhöhe und Firsthöhe:** Bezogen auf die Höhe der vorhandenen Brücke mit Erschließungsfunktion, beträgt die Firsthöhe des Neubauvorhabens an der Oberkante der Attika des Vorderhauses (mit Kirchblick) ca. 12,63 Meter. Die Traufhöhe (erste Traufe) liegt bei ca. 6,13 Meter. Die Bebauung auf dem benachbarten Grundstück „Hintere Straße 14“ weist im Bereich der Scheune eine Firsthöhe von ca. 9,04 Meter sowie eine Traufhöhe von ca. 5,23 Meter auf. Das Wohnhaus Hintere Straße 14 hat eine Firsthöhe von ca. 7,88 Meter und eine Traufhöhe von ca. 5,88 Meter. Der Schuppen im Bereich Steinacker 13 (Pulldach) hat eine Firsthöhe von ca. 8,33 Meter. Die Traufhöhe des Hauses Steinacker I, 9 beträgt ca. 6,13 Meter und die Firsthöhe ca. 10,14 Meter.
Der rein zahlenmäßige Vergleich der Gebäudehöhen lässt den Schluss zu, dass das geplante Neubauvorhaben höher als die vorhandene Bestandsbebauung in Er-

scheinung treten wird. Andererseits strebt der Planentwurf z.B. durch das zurückversetzt angeordnete Dachgeschoss und weitere Fassadenrücksprünge eine Auflockerung der Architektur an, um das Vorhaben in das städtebauliche Gesamtbild zu integrieren. Es obliegt dem Gemeinderat über die Frage des Einfügens hinsichtlich des Einhaltens der prägenden Trauf- und Firsthöhen zu befinden.

- **Dachform, Dachneigung:** Fragen der Dachform oder der Dachneigung sind für die Frage des Einfügens grundsätzlich nicht relevant und daher vorliegend **unkritisch**.
- **Bautiefe:** Die Bautiefe leitet sich grds. aus der Umgebungsbebauung ab. Die faktisk festgestellte Bautiefe der vorhandenen Bebauung muss dabei nicht exakt eingehalten werden. Vorliegend ist die Bautiefe als **unkritisch** zu beurteilen.
- **Bauvolumen:** Es ist das Bauvolumen im Verhältnis zur umgebenden Freifläche zu bewerten. In der Umgebung sind sowohl Grundstücke mit sehr hohen Bauvolumen bezogen auf die Grundstücksfläche anzutreffen, als auch Grundstücke mit mittleren Bauvolumen. Ergänzend wird auf die Ausführungen der Bauherrschaft zum „*Nachweis von Umgebungsgebäuden als Baumasse in cbm und zur Beschreibung zum Einfügen in die Umgebungsbebauung*“ verwiesen. Es obliegt dem Gemeinderat über das Kriterium des Bauvolumens zu befinden.
- **Zahl der Vollgeschosse:** Die Zahl der Vollgeschosse ist in Bereichen nach § 34 BauGB grds. unbeachtlich.
- **Erschließung:** Die Erschließung ist über die Brücke zum Parkplatz Steinacker II sowie zusätzlich fußläufig über den Weg am Steinacker I gesichert.
- **Gebot der Rücksichtnahme:** Sofern man zu der Erkenntnis gelangt, dass sich das Vorhaben objektiv rechtlich
 - nach seiner Art oder
 - seinem Maß der baulichen Nutzung,
 - nach seiner Bauweise oder
 - nach seiner überbauten Grundstücksflächenicht in die Eigenart seiner näheren Umgebung (rücksichtsvoll) einfügt, wäre zudem das Gebot der Rücksichtnahme verletzt.

Vor der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 25.09.2017 trafen sich die Ausschussmitglieder vor Ort, um sich auch mit Hilfe der Animation ein realistisches Bild von dem Bauvorhaben zu machen.

Die Animation ermöglichte den Eindruck aus unterschiedlichen Perspektiven, die Höhe der umliegenden Gebäude, das nach Norden steigende Gelände und den Neubau selbst und trug entscheidend zur Meinungsbildung bei, so dass sich die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Technik mehrheitlich für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens aussprachen.

Der Bauherr hat zwischenzeitlich erneut einen entsprechenden Bauantrag gestellt.

Die Angreneranhörung zum Bauvorhaben hat in der Zeit vom 13.04. bis 15.05.2017 stattgefunden. Seitens der Angrener wurden **keine Einwendungen** vorgetragen. Im Gegenseil, ein Anwohner, der sich beim Ortstermin im Garten aufhielt, hat nachgefragt, „wann mit dem Bau endlich begonnen wird“.

Haushaltsrechtliche Bearbeitung:

Mit der Beschlussfassung sind keine haushaltsrelevanten Vorgänge verbunden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat erteilt auf der Grundlage der vorgelegten Baugesuchsunterlagen und Visualisierungen und auf Empfehlung des Ausschusses für Umwelt und Technik das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Wohneinheiten incl. Tiefgarage auf dem Baugrundstück Steinacker I/11, Flst. Nr. 384 im Sinne des § 36 in Verbindung mit § 34 BauGB.