

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 16.10.2017

TOP 6.

Michael Stadtmüller

GR 0078-2017

AZ 632.6

**Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 13763, Felix-Mendelssohn-Straße 20 in Östringen;
Entscheidung über das Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 BauGB im Zusammenhang mit einem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 BauGB**

Sachstandsbericht:

Bauherren aus Philippsburg bzw. Bad Schönborn haben beim Stadtbauamt Östringen einen Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 7 Wohneinheiten in der Felix-Mendelssohn-Straße 20 eingereicht. Die maßgeblichen Planansichten nebst den Flächenberechnungen sind als Anlage beigefügt.

Im Bauantrag wird eine Überschreitung der lt. Bebauungsplansatzung „Sand/Untere Egereten“ zulässigen Geschossfläche beantragt. Aus dem schriftlichen Lageplan zum Bauantrag geht hervor, dass die beantragte Geschossflächenüberschreitung 48 % beträgt, was einem absoluten Wert von 246 m² entspricht.

Zur Begründung wird ausgeführt, dass die Geschossfläche nur durch die Flächen der Aufenthaltsräume mit Umfassungswänden im Dachgeschoss überschritten werden. Die Antragstellerin weist des Weiteren darauf hin, dass die vorgenannten Flächen in neueren Bebauungsplänen nicht mitgerechnet werden müssen.

Für das Baugrundstück und den dort gültigen Bebauungsplan „Sand/Untere Egereten“ vom 16.06.1972 ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1968 maßgebend.

Die **BauNVO 1968** regelt u. a., dass Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände zur Geschossfläche hinzuzurechnen sind.

Bei Bebauungsplänen, die nach dem Inkrafttreten der **BauNVO 1990** aufgestellt wurden, sind im Gegensatz zu den früheren Fassungen der BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände **nicht der Geschossfläche zuzuordnen**. Mit dieser Umkehrung der bis dahin geltenden Rechtslage wollte der Gesetzgeber den Ausbau von Dach- und Kellergeschossen zu Wohnzwecken erleichtern und fördern, zumal die zulässige Kubatur des Gebäudes davon unberührt bleibt.

Die Gemeinde hat bauleitplanerisch aber gleichwohl die Möglichkeit, auch in Bebauungsplänen, die in den Geltungsbereich der BauNVO 1990 fallen, die Anrechnung der genannten Aufenthaltsräume auf die Geschossfläche vorzusehen. Ebenso kann die Gemeinde Bebauungspläne, die in den Geltungsbereich der BauNVO von 1962, 1968 oder 1977 fallen, ändern und an die Neuregelung der BauNVO 1990 anpassen (vgl. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Die Stadt Östringen hat zum Beispiel in der Bebauungsplansatzung „Brüdersberg“ in Östringen (vom 31.10.1996) davon Gebrauch gemacht weiterhin die „alte“ Regelung anzuwenden, wonach Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich ihrer Umfassungswände und den zugehörigen Treppenträumen in die Geschossfläche gem. § 20 Abs. 3 BauNVO einzurechnen sind.

In neueren Bebauungsplänen wie z.B. der Satzung „Am Ackerwald“ wird hingegen die Praxis der BauNVO 1990 zugrunde gelegt.

Vorbehaltlich einer bauleitplanerischen Neuregelung gilt im vorliegenden Fall ganz klar die Bestimmung der BauNVO von 1968.

In der Vergangenheit gab es gleichwohl Einzelfallentscheidungen des AUT bzw. des Gemeinderates zu beantragten Geschossflächenüberschreitungen im Bereich Sand/Untere Egerten. So wurde beim Neubau des Mehrfamilienwohnhauses in der Robert-Schuhmann-Straße 18 eine 14,93 prozentige Geschossflächenüberschreitung (= absolut 72,88 m²) vom AUT abgelehnt.

Einer Geschossflächenüberschreitung in der Bausache Georg-Friedrich-Händel-Straße 12 von 4,9 % (= absolut 29,79 m²) wurde hingegen zugestimmt.

Ebenso zugestimmt wurde einer Geschossflächenüberschreitung in der Felix-Mendelsohn-Str. 6/1 um 3 %. Der jüngste Antrag auf Überschreitung der Geschossfläche um 33 % (148 m²) beim Bauvorhaben Heinrich-Schütz-Straße 1 wurde abgelehnt.

Nachbareinwendungen sind während der 4-Wochen-Frist nicht eingegangen.

Der Gemeinderat erhält hiermit Gelegenheit, über den Antrag zur Befreiung von der Festsetzung der zulässigen Geschossfläche und somit letztlich über das gemeindliche Einvernehmen im Sinne des § 36 BauGB zu beraten.

Haushaltsrechtliche Bearbeitung:

Der Haushalt wird durch die zu treffende Entscheidung nicht berührt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat stimmt der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 BauGB bezüglich der Überschreitung der Geschossfläche um 48 % nicht zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird versagt.