

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/257/2019

Antrag der CSU-Stadtratsfraktion Nr. 058/2019 vom 02.04.2019: Bauvorhaben Schlehenstraße 20 - Antrag auf Vorbescheid - Behandlung im BWA am 07.05.2019

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	07.05.2019	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftsplanung/Baumschutz, Gewässerschutz

I. Antrag

1. Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Fraktionsantrag Nr. 058/2019 der CSU-Fraktion vom 03.04.2019 ist damit bearbeitet.

II. Begründung

Für das Bauvorhaben „Errichtung eines Einzelhauses mit insgesamt sechs Wohnungen, zwei Carports und vier Stellplätzen“, Schlehenstr. 20, Fl.-Nr. 3364/6, wurde am 07.08.2018 ein Antrag auf Vorbescheid (Az.: 2018-869-VO) beim Bauaufsichtsamt eingereicht.

Mit der ersten Planung vom 18.07.2018 wurde die Errichtung eines Wohngebäudes in den Abmessungen 17,00 m x 12,50 m beantragt. An den Giebelseiten befindet sich jeweils ein Anbau mit 1,00 m Tiefe x 7,00 m Breite, an der Traufe ein weiterer Anbau mit 1,50 m Tiefe x 8,00m Breite sowie zwei Balkone. In dem Gebäude sollen sechs Wohneinheiten untergebracht werden, dafür sollen zwei Carports und vier Stellplätze in einem Garagenhof im Vorgarten errichtet werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplanes Nr. 90, welcher lediglich die überbaubare Grundstücksfläche festsetzt und das Maß der baulichen Nutzung auf zwei Wohnschichten (entspricht zwei Vollgeschossen) begrenzt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich zunächst nach § 30 BauGB (Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen) und im Weiteren nach den Vorgaben des § 34 BauGB, wonach sich das Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Zulässigkeit nach § 30 BauGB:

Das Vorhaben hält die festgesetzte Vorgabe von zwei Vollgeschossen ein, da das ausgebaute Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist. Die hintere Baugrenze wird vom westlichen Anbau überschritten. Eine Befreiung wird nicht befürwortet. Für die Stellplatzanlage ist eine Zulassung gemäß § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich. Bislang sind die Vorgärten von großflächigen Parkierungen freigehalten.

Zulässigkeit nach § 34 BauGB:

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Grundfläche des Baukörpers überschreitet die der umgebenden Bebauung, die durch eine kleinteilige Bebauung aus überwiegend Einfamilienhäusern und wenigen kleinen Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Die absolute Größe des Vorhabens, bestimmt durch das Volumen zur umgebenden Freifläche, überschreitet den Rahmen der Eigenart der näheren Umgebung.

Die beantragte Bebauung entspricht in ihrer Baumasse nicht mehr den Zielen einer städtebaulich gewünschten, maßvollen Nachverdichtung unter Wahrung des vorhandenen Gebietscharakters und wird daher nicht befürwortet.

Die Anhörung zur Ablehnung erfolgte am 01.02.2019.

Es fanden mehrere Abstimmungsgespräche mit dem Planungsreferenten statt. Am 18.02.2019 wurde eine Umplanung in den Maßen 11,50 m x 17,75 m eingereicht. Auf die Anbauten an den Giebeln wurde verzichtet; der Baukörper befindet sich nun innerhalb der Baugrenzen. Die Giebelbreite wurde um 1,00 m auf 11,50 m reduziert.

Die Umplanung hat allerdings zu keiner veränderten Beurteilung geführt. Das Vorhaben ist weiterhin abzulehnen.

Befürwortet werden könnte die Errichtung eines Baukörpers in den Maßen 11,00 m x 15,00 m. Der Antragsteller ist mit dieser weiteren Reduzierung nicht einverstanden.

Anlagen: Lageplan
Grundstücksplan Ansichten alt
Grundstücksplan Ansichten neu
CSU-Fraktionsantrag Nr. 058/2019 vom 02.04.2019

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
VI. Zum Vorgang