

# Beschlussauszug

## Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 22.05.2017

---

Ö 4 Antrag auf Vorbescheid; Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit 29 WE und Tiefgarage, Geßweinstraße 3

---

**Status:** öffentlich  
**Zeit:** 19:30 - 20:50  
**Raum:** Sitzungssaal der Mehrzweckhalle  
**Ort:** Mehrzweckhalle  
**Vorlage:**

**Beschlussart:** geändert beschlossen  
**Anlass:** Sitzung

---

### Sachverhalt:

#### I. Beschreibung des Vorhabens

Der Bauherr möchte die auf dem Grundstück derzeit vorhandenen Gewerbebauten abbauen und stattdessen 3 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage errichten. Die Gebäude sind mit 5 Vollgeschossen geplant, wobei das 5. Vollgeschoß als südseitig zurückgesetztes Terrassengeschoß geplant ist. Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt 14,18 m (OK Attika). Die Geschoßflächenzahl beträgt 0,94. Der derzeit in diesem Bereich noch verrohrte Hörigraben soll freigelegt und naturnah gestaltet werden. Im Übrigen verweisen wir an dieser Stelle auf die Baubeschreibung, die dem Antrag auf Vorbescheid beiliegt.

Das Projekt wurde den Anliegern der umliegenden Wohnbebauung im Rahmen einer Infoveranstaltung vorgestellt. Diese haben mittlerweile eine Stellungnahme hierzu abgegeben, welche als Anlage beiliegt.

Der Bauherr möchte mit seinem Antrag auf Vorbescheid einige Fragen geklärt haben, die er konkret formuliert hat (siehe Fragen 1-7 im Antrag auf Vorbescheid).

#### II. Fiktionsfrist

Eingang: \*

Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: \*

Nächste Bau- und Umweltausschußsitzung: \*

*\* zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage (11.05.) lag die Bauvoranfrage nur als E-Mail vor, welche jedoch nicht als formgerechter Antrag gilt. Die schriftliche Bauvoranfrage befand sich zu diesem Zeitpunkt noch auf dem Postweg.*

#### III. Nachbarbeteiligung

Es sind 3 Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinn vorhanden, wobei es sich bei dem östlich angrenzenden Grundstück um eine unbebaute landwirtschaftliche Außenbereichsfläche handelt. Die Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt.

#### Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt in einem unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Zu den einzelnen Fragen des Bauherrn wird wie folgt Stellung genommen:

**Frage 1: Wird einer Neubebauung auf dem Flurstück 295/15 mit einem MFH mit 5 Vollgeschossen, 29 Wohnungen, drei Hauseingängen und einer GFZ von 0,94 zugestimmt, wobei das 5. OG als südseitig zurückgesetztes Terrassengeschoß ausgebildet ist?**

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist das geplante Wohnbauvorhaben zulässig, da sich die gesamte Umgebung ebenfalls aus Wohnnutzung besteht.

Bezüglich des Maßes der Nutzung sind vor allem die Kubatur des Baukörpers sowie die Zahl der Vollgeschosse ausschlaggebend.

Das geplante **5 geschoßige Gebäude hat eine Breite von 12,08 m und eine Länge von 49,05 m, die Höhe beträgt 14,18 m.**

Die nähere Umgebung des Bauvorhabens ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt, die diese Dimension bei weitem nicht erreichen. Lediglich die noch vorhandenen Gewerbebauten, die mittlerweile in eine Asylunterkunft umgebaut wurden, können hier noch ähnliche Dimensionen aufweisen. Das westliche dieser beiden Gebäude hat eine Grundfläche von 12 x 40 m und eine Firsthöhe von ca. 10,20 bis 12,10 m (abhängig vom Bezugspunkt, da das Gelände fällt). Das östliche Bestandsgebäude weist eine Grundfläche von 17 x 32 m bei einer Höhe von 11,10 bis 13,20 m auf.

Beide Gebäude haben aber jeweils nur 3 Vollgeschosse, welche für dieses Quartier somit auch als höchstzulässige Umgebungsbebauung betrachtet werden können. Das geplante Objekt mit 5 Vollgeschossen **fügt sich** deshalb allein schon wegen diesem Punkt **nicht in die nähere Umgebung ein**. Zudem wird das geplante Gebäude auch höher als die beiden Bezugsgebäude.

Nur ergänzend sei erwähnt, daß das derzeitige Polytech-Gebäude eine Maximalhöhe von 14,50 m aufweist und damit höher ist, als der geplante Nachfolge-Bau. Da dieses Bauwerk abgebrochen wird, kann es jedoch nicht als Umgebungsbebauung im Sinne des § 34 BauGB gewertet werden.

**Frage 2: Wird die Errichtung einer TG mit 28 StPl., welche sich gem. Plandarstellung auch außerhalb der Überbauung befindet zugestimmt? Die Mindestüberdeckung über der TG wird mit 50 - 60 cm ausgeführt.**

**Frage 3: Wird die Errichtung einer TG-Rampe entlang der Geßweinstraße gem. Plandarstellung zugestimmt?**

**Frage 4: Wird der Errichtung von 23 oberirdischen Stellplätzen gemäß Plandarstellung zugestimmt.**

Diese drei Fragen werden wegen dem inhaltlichen Zusammenhang zusammen beantwortet. Grundsätzlich spricht nach Sicht der Verwaltung nichts gegen die Ausführung der Tiefgarage sowie der Anordnung der Rampe. Auf wasserrechtliche Belange wird jedoch hingewiesen. Die Anordnung der oberirdischen Stellplätze ist nach Sicht der Verwaltung ebenfalls so in Ordnung und nicht zu beanstanden.

**Frage 5: Wird einer Abstandsflächenüberschreitung auf das nördlich benachbarte Flurstück 295 zugestimmt?**

Diese Frage ist vom zuständigen Landratsamt zu prüfen.

**Frage 6: Wird eine Renaturierung des Baches Hörlgraben im Bereich des Flurstückes 295/15 zugestimmt?**

Eine Freilegung mit anschließender Renaturierung des Hörlgrabens in diesem Bereich wird sowohl von der Verwaltung als auch den zuständigen Fachbehörden ausdrücklich begrüßt und auch gewünscht.

### **Frage 7: Wird dem Anschluß für Abwasser an das öffentliche Abwassernetz für 29 Wohnungen zugestimmt?**

Diese Frage soll zum Anlaß genommen werden, sowohl die Abwasserentsorgung als auch die Wasserversorgung zu prüfen.

Hinsichtlich der Versorgung mit Trinkwasser bestehen seitens des Wasserwerkes keinerlei Bedenken. Problematisch könnte aber die Löschwasserversorgung sein. Es liegen dem Wasserwerk für diesen Bereich keine aktuellen Messungen vor, ob die nach den Richtwerten erforderliche Löschwassermenge auch zur Verfügung gestellt werden kann. Um dies nachzuweisen, müsste der Antragsteller auf eigene Kosten eine Ergiebigkeitsmessung durchführen lassen. Bis dahin ist davon auszugehen, daß die Erschließung hinsichtlich der Versorgung mit Löschwasser nicht verbindlich sichergestellt ist.

Bezüglich der Abwasserentsorgung ist es so, daß in der Geßweinstraße eine Druckleitung zum Abwasserkanal in der Hörmannsberger Straße verläuft. Durch das technische Bauamt muß daher geprüft werden, ob diese Druckleitung für die Aufnahme der Abwassermengen von 29 zusätzlichen WE ausgelegt ist. Dieses Ergebnis lag zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage jedoch noch nicht vor.

**MGR Bachmeir** stellt den Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung des Tagesordnungspunktes unter der Maßgabe, dass bis zur nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses eine Gesprächsrunde ("Runder Tisch") mit dem Ersten Bürgermeister, der Verwaltung, der Fraktionssprecher, Vertreter des Landratsamtes, dem Antragsteller und mit dem Eigentümer stattfindet, um die Rahmenbedingungen für einen Bebauungsplan zu besprechen.

---

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den Tagesordnungspunkt zu vertagen. Bis zur nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses soll eine Gesprächsrunde ("Runder Tisch") mit dem Ersten Bürgermeister, der Verwaltung, der Fraktionssprecher, Vertreter des Landratsamtes, dem Antragsteller und mit dem Eigentümer stattfinden, um die Rahmenbedingungen für einen Bebauungsplan zu besprechen.

---

#### **Abstimmungsergebnis:**

13:0