

# Beschlussauszug

## Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 24.04.2017

---

Ö 4 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer Wohnanlage mit 9 Wohneinheiten und Stellplätzen, Herbststr. 7

---

**Status:** öffentlich **Beschlussart:** ungeändert beschlossen  
**Zeit:** 19:30 - 20:43 **Anlass:** Sitzung  
**Raum:** Sitzungssaal der Mehrzweckhalle  
**Ort:** Mehrzweckhalle  
**Vorlage:** 2017/1557 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer Wohnanlage mit 9 Wohneinheiten und Stellplätzen, Herbststr. 7

---

### Sachverhalt:

#### I. Beschreibung des Vorhabens

Der Bauherr stellt einen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Wohnanlage mit 9 Wohneinheiten und Stellplätzen im Bereich der Herbststraße 7. Der Bauherr möchte im Antrag auf Vorbescheid geklärt wissen, ob eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 „Beim Freibad“ hinsichtlich der Baugrenzen möglich ist.

Das Gebäude ist mit einer Länge von 23 Metern und einer Breite von 12 Metern geplant. Die festgesetzten Baugrenzen würden im nördlichen Teil und im südwestlichen Teil des Gebäudes überschritten. Es errechnet sich laut Planzeichnung eine Überschreitung der Baugrenzen um ca. 1,8 Meter (nordwestlichen Gebäudeeck), ca. 4,4 Meter (nordöstliches Gebäudeeck) und ca. 3,0 Meter (südwestliches Gebäudeeck).

Im Bebauungsplan ist zudem für diesen Teilbereich eine Höchstzahl von maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen. Diese Festsetzung wäre mit der Errichtung einer Wohnanlage mit 9 Wohneinheiten nicht einzuhalten.

#### II. Fiktionsfrist

Eingang: [05.04.2017](#)  
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: [05.06.2017](#)  
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung: [22.05.2017](#)

#### III. Nachbarteiligung

Es existieren 2 Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne. Entsprechende Unterschriften wurden nicht eingeholt.

#### Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben fällt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „Beim Freibad“. Da das geplante Vorhaben die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen, sowie die Maximalanzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude nicht einhält, wäre eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 „Beim Freibad“ nach § 31 Abs. 2

BauGB notwendig. Nach § 31 Abs. 2 BauGB ist eine Befreiung vom Bebauungsplan allerdings nur möglich, wenn dies städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Es wird diesbezüglich auf die textliche Festsetzung (Teil D) des Bebauungsplanes Nr. 61 „Beim Freibad“ Nr. 2.4 verwiesen:

**„Im WB 1 und MI 1 werden gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 6 BauGB maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen.“**

Nach Ansicht der Verwaltung wäre eine Befreiung aufgrund des Überschreitens der Baugrenze zwar noch möglich, durch eine Befreiung von der Höchstzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude sind aber die Grundzüge der Planung betroffen, eine Befreiung ist somit nicht möglich.

Da der südwestliche Gebäudeteil nah an den Einmündungsbereichs der Herbststraße in die Zettlerstraße heranreicht, wurde zudem um eine Stellungnahme des Verkehrssachbearbeiters Herr Küppersbusch bezüglich möglicher Sichteinschränkungen für den Straßenverkehr gebeten. Aus Sicht von Herrn Küppersbusch ist eine verbindliche Stellungnahme lediglich anhand eines Planes schwer zu treffen. Laut Planzeichnung besteht aber zwischen dem Gebäudeeck und der Einmündung in die Zettlerstraße eine überschaubare Länge von 2,98 Metern. Nach jetzigem Kenntnisstand müsste dies ausreichend sein, um eine sichere Ein- und Ausfahrt zu gewährleisten.

Desweiteren ist hier die Stellplatzsituation zu beachten. Zwar sind Stellplätze bei einem Antrag auf Vorbescheid nicht relevant, allerdings ist bei der Überprüfung aufgefallen, dass zwei Stellplätze komplett, sowie drei weitere Stellplätze teilweise in einem, im Bebauungsplan als „Verlauf der Böschung nach Hochwasserfreilegung der Grundstücke“, festgelegten Bereich eingezeichnet sind. In diesem Bereich sind Gebäude und bauliche Anlagen generell unzulässig.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

nein

ja, siehe Begründung

---

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid, sowie zu der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 "Beim Freibad" bezüglich des Überschreitens der Höchstzahl der Wohneinheiten nicht, da hiervon die Grundzüge der Planung berührt sind.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 „Beim Freibad“ bezüglich des Überschreitens der Baugrenze wird nicht erteilt.

---

#### **Abstimmungsergebnis:**

10:2