

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	14.09.2021	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### **Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes**

#### **Errichtung einer Wohnanlage mit 34 Wohneinheiten mit Tiefgarage auf den Flst.Nrn. 3106 und 3106/1, Ensisheimer Straße 12/1, 12/2 und Paracelsusstraße 3/1, 3/2, 3/3**

### **Bisheriges Verfahren / Beratungen**

14.01.2020	TA	Bauvoranfrage vom 19.10.2019, abgelehnt auf Grund unzureichender Planangaben
13.10.2020	TA	Bauvoranfrage vom 24.08.2020 (anderes Konzept und Bauherren)
18.05.2021	TA	Vorstellung des Entwurfstandes (n.Ö.)

### **Sachverhalt**

Mit der Bauvoranfrage vom 24.08.2020 wurden 4 Fragen zur Bebaubarkeit des Grundstückes gestellt. Im weiteren Verlauf der Bearbeitung wurde durch das Baurechtsamt auch das Regierungspräsidium Tübingen einbezogen. Damit wurde klargestellt, dass allgemeines Wohnen im Mischgebiet, unter Berücksichtigung der Immissionen durch den Bahnverkehr, zulässig ist (vgl. Stellungnahme des RP vom 19.11.2020).

Zwischenzeitlich haben sich Konzept und Bauherren verändert. Gegenüber der Entwurfsplanung im Mai 2021 sind 2 zusätzliche Wohneinheiten dazu gekommen und ein oberirdischer Stellplatz, die beantragte Überschreitung der GFZ wird gegenüber der genehmigten Bauvoranfrage mit zusätzlichen 5,85 % nun um 21,85 % überschritten.

## Planung

- Abriss der bestehenden Gebäude (Einkaufsmarkt mit 5 Wohneinheiten im 1.OG und 2-geschossiges Lagergebäude, derzeit Autowerkstatt)
- Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage
  - Insgesamt 34 Wohneinheiten
  - 5 Gebäude mit ähnlichem Aufbau
  - 24 Wohnungen mit 2,5 Zimmern; 10 Wohnungen mit 3,5 Zimmern
  - Satteldach, DN 32°,
  - 2-geschossig plus Dachgeschoss
  - Gebäudemaße je ca. 17,5 auf 11,97 m
  - WH 6,49 m; Gebäudehöhe Haus 1 und 2 ca. 10,46 m (FH 438,26 m Ü. NN.)
- Durchgehende Tiefgarage mit 44 Stellplätzen und Fahrradstellplätzen; Darstellung von 7 oberirdischen Stellplätzen, Zufahrt im Süden von Paracelsusstraße

## Bebauungsplan

„Obere Breitwiesen“ (rechtskräftig: 29.07.1977)

Gebietscharakter – Mischgebiet

Bebauung mit zwei Vollgeschossen

GRZ 0,4; GFZ 0,8

Satteldächer 12° - 32°

Offene Bauweise, Gebäudelänge bis 70 m

## Ergebnis der Bauvoranfrage vom 24.08.2020

1. Eine Bebauung ohne gewerbliche Nutzung ist möglich.
2. Überschreitung der GFZ: Es gilt die BauNVO von 1968. Eine Befreiung um ca. 16% kann in Aussicht gestellt werden.
3. Mit Verweis auf die Klarstellung zum Penthousegeschoss kann eine Bebauung mit einem Flachdach und der daraus resultierenden Brüstungshöhe von 6,90 m und einer Gebäudehöhe von 9,00 m ab OK Straße umgesetzt werden

4. Es gilt die LBO von 1964 mit der entsprechenden Definition der Vollgeschosse, das Untergeschoss kann nicht erhöht werden.

## **Befreiung**

Überschreitung der GFZ um 21,85% (527 m<sup>2</sup>)

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Höhenvorgaben des Bebauungsplanes werden eingehalten. Gegenüber der n.Ö. Entwurfsvorstellung im TA am 18.5.2021 wurden aus einer 3-Zimmer-Wohnung in Haus 5 zwei weitere 2-Zimmer-Wohnungen.

Bei der Berechnung der GFZ nach der BauNVO von 1968, die Grundlage dieses Bebauungsplans ist, entsteht eine Überschreitung der zulässigen GFZ um 21,85 % (527 m<sup>2</sup>). Das sind gegenüber der Bauvoranfrage 128 m<sup>2</sup> mehr. Die Überschreitung wird mit Schaffung von Wohnraum begründet. Die Überschreitung der GFZ wurde in der Bauvoranfrage bereits mit ca. 16% in Aussicht gestellt (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bei dem Nachbargebäude einer Überschreitung der GFZ von 15,7% genehmigt). Die dargestellte Bebauung hält die GFZ nach Berechnung der aktuellen BauNVO ein. Mit der Bauvoranfrage wurde aber klargestellt, dass diese nicht ohne Bebauungsplan-Änderung herangezogen werden kann. Somit ist eine Befreiung erforderlich.

Diese zusätzliche Überschreitung von 128 m<sup>2</sup> gegenüber der bereits zugestimmten Überschreitung der Geschossflächenzahl der Bauvoranfrage betrifft zwei Wohneinheiten, die statt Kellerräumen im Untergeschoss eingeplant wurden. Insofern ergibt sich durch die Befreiung keine Veränderung der Gebäudekubatur oder der städtebaulichen Außenwirkung. Die erforderlichen 51 Stellplätze wurden nachgewiesen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung zuzustimmen.

## **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt der o.g. Befreiung zu.

### Anlage:

Ensisheimer Straße 12/1, 12/2 und Paracelsusstraße 3/1, 3/2, 3/3 - TA 14-09-2021