

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	13.09.2022	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### **Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes**

#### **Errichtung eines Wohnhauses mit sechs Wohneinheiten und Tiefgarage auf den Flst.Nrn. 2977/42 und 2977/28, Bernhardstraße 36**

### **Planung**

- Neubau Mehrfamilienhaus
  - Maße: 18,72 m auf 18,2 m
  - 2 VG, Penthousegeschoss
  - Begrüntes Flachdach mit Photovoltaik
  - FH 441,65 m ü NN; WH 439,20 m ü NN  
(direktes Nachbargebäude Bernhardstr. 440,30 m ü NN)
  - Wohnungen mit 2,5-4,5 Zimmern, Aufzug
  - Terrassen und Balkone im Süden
  - Dachgeschoss springt als Penthousegeschoss auf drei Gebäudeseiten zurück
- Tiefgarage
  - Maße 24,62 m auf 20,78 m
  - Zufahrt im Norden über Max-Wetzel-Straße
  - 10 Stellplätze und Fahrradstellplätze
- 2 oberirdische Stellplätze im Westen

## **Bauplanungsrechtliche Situation**

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Quartier wurde bisher kein Bebauungsplan erstellt. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Für dieses Vorhaben wurde eine Bauvoranfrage gestellt, welche vorweg durch das Stadtbauamt und anschließend am 15.02.2022 durch den Gemeinderat positiv bewertet wurde. Im weiteren Verfahren musste das Vorhaben jedoch in seiner Ausführung angepasst werden. Nach eingehender Prüfung aktueller Rechtsprechungen musste das Baurechtsamt feststellen, dass die Einfügekriterien bei der Bauvoranfrage nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Insbesondere die Dachform (Flachdach statt Satteldach) und die in Erscheinung tretende Geschossigkeit (großes Staffelgeschoss statt einem Satteldach mit Taufe, Wandhöhe und First) wurde hierbei beanstandet. Bei der städtebaulich in Erscheinung tretenden Geschossigkeit wurde das Staffelgeschoss als gesamtes Geschoss angesehen (unabhängig der Beurteilung von Vollgeschossen, welche es nach § 34 BauGB nicht bewertet werden).

Die vorliegende Planung wurde eingehend mit dem Baurechtsamt abgestimmt und vom Baurechtsamt vorweg als genehmigungsfähig angesehen. Änderungen vom Bauantrag zur früheren Bauvoranfrage lassen sich wie folgt kurz zusammenfassen:

- Einrücken der nordwestlichen Gebäudeecke, um einen Abstand zur asphaltierten Straßenkante von ca. 1,5 m zu erreichen
- Errichtung eines kleinen, zusätzlichen Müllgebäudes im Außenbereich (Nordseite)
- Satteldach mit First in Ost-West-Richtung und Dachgaupen statt Staffelgeschoss mit Flachdach (2 Gaupen im Süden, großes Zwerchhaus mit Flachdach im Norden mit beidseits direkt anschließenden Dachgaupen).

Das sonstige Vorhaben bleibt wie in der Bauvoranfrage vorgesehen, ein zweigeschossiges Gebäude, nun mit Satteldach und Dachgaupen, 6 Wohneinheiten (je 2 in EG, OG und DG), Erschließung der Wohnungen über die Nordseite (Hauszugang), Tiefgaragenabfahrt von der Max-Wetzel-Straße (Westseite) über die Nordseite, Besucherstellplätze entlang der Max-

Wetzel-Straße und einem Spielplatz im Osten des Gebäudes, welcher in der Voranfrage noch nicht Bestandteil der Planung war.

Aus Sicht des Stadtbauamtes fügt sich das Vorhaben in Höhe sowie in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Eine positive Beurteilung wird empfohlen.

### **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB zu.

Anlage:

Bernhardstraße 36 - TA 13-09-2022