

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: FB4/1339/2021 vom 27. Mai 2021
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	17.06.2021

**Bauantrag zur Errichtung einer Reihenhausbauung mit drei Wohneinheiten und drei Garagen in der "Pfarrer-Wohl-Straße", hier: Zustimmung zu folgender Befreiung: Errichtung einer Hausgruppe (3 WE) anstelle von Einzel- oder Doppelhäusern**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt der nachfolgenden planungsrechtlichen Befreiung von der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VB 04 „Ober dem Kletschen“ vom 28.12.1999 (Rechtskraft) für folgenden wesentlichen Befreiungstatbestand gemäß § 31 (2) Baugesetzbuch (BauGB) zu:

- Errichtung einer Hausgruppe (3 WE) anstelle von Einzel- oder Doppelhäusern

**Alternativen:**

Der Befreiung wird nicht zugestimmt.

**Sachverhalt:**

*Planungsrechtliche Ausgangslage*

Das Vorhaben in der Pfarrer-Wohl-Straße liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VB 04 „Ober dem Kletschen“. Dieser setzt für das betreffende Grundstück in der Pfarrer-Wohl-Straße u.a. ein Reines Wohngebiet (WR), ein zulässiges Vollgeschoss (I), Einzel- und Doppelhäuser (ED), eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie Trauf- und Firshöhen fest.

Ziel und Zweck der damaligen Planung war es, ein Wohnbauprojekt mit 44 Hauseinheiten zu realisieren. Der Leitgedanke der Konzeption war flächen- und kostensparendes Bauen im Marktsegment des Einfamilienhausbaus. Die Doppel- und Dreier-Hausgruppen sowie Viererhausgruppen verfügen dabei über eine Wohnfläche von jeweils ca. 115 qm bzw. 135 qm, die Grundstücksgrößen liegen zwischen 210 qm und 600 qm Fläche. Das Vorhabengrundstück, auf das sich die Befreiung bezieht, war seinerzeit nicht Bestandteil der Planung, wurde jedoch in den Bebauungsplan mit einbezogen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Mischung aus verschiedenen Bauformen vor, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung harmonisch in die umgebende Baustruktur einfügen. Ein unterhalb

der Hochspannungs-Freileitung in Nord-Süd-Richtung verlaufender Grünzug gliedert das Plangebiet in Grün- bzw. Wohnbauflächen und übernimmt eine verbindende Funktion zwischen den Wohngebieten.

### *Geplantes Bauvorhaben*

Der Antragsteller plant auf der gemäß Bebauungsplan für eine Einzel- oder Doppelhaus-Bebauung vorgesehenen Fläche (Gemarkung Strümp, Flur 7, Flurstück 670, 681, 682, 683, 687, 688, 689) die Errichtung einer Reihenhausbebauung mit drei Wohneinheiten. Es handelt sich um einen Bauantrag, der mit Datum vom 2. November 2020 bei dem zuständigen Fachbereich 4 Stadtplanung und Bauordnung eingegangen ist. Die verwaltungsinterne Beteiligung betroffener Fachbereiche (u.a. SB 11 und FB 5) wurde noch bis zum Jahreswechsel vorgenommen. Die Beteiligung des FB 4 – Abteilung Stadtplanung erfolgte schließlich Anfang Februar. Daraufhin wurden auf Verlangen der Verwaltung (ergänzende) Antragsunterlagen vom Antragsteller nachgereicht, die zur abschließenden Beurteilung erforderlich waren. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass das geplante Bauvorhaben verschiedene Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordert, wovon eine als wesentlich zu betrachten ist.

### **Zu den Befreiungstatbeständen wird wie folgt Stellung genommen:**

#### *nicht wesentliche Befreiungstatbestände*

Die für die drei Reihenhäuser vorgesehenen Stellplätze sollen durch den Antragsteller in Form von drei Garagen inkl. jeweils vorgelagertem Stellplatz ausgeführt werden, wobei sich diese teilweise außerhalb der im Bebauungsplan dafür vorgesehenen Fläche befinden. Aufgrund der Tatsache, dass die zulässige GRZ jedoch eingehalten wird, kann diesem (nicht wesentlichen) Befreiungstatbestand seitens des FB 4 – Stadtplanung und Bauordnung zugestimmt werden.

Weiterhin wird im rückwärtigen Grundstücksbereich die durch den Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze stellenweise durch die geplanten Terrassen überschritten. Auch hierbei handelt es sich um einen (nicht wesentlichen) Befreiungstatbestand, dem zugestimmt werden kann.

Grundsätzlich werden diese Befreiungstatbestände durch den Antragsteller damit begründet, dass sich durch die Tatbestände städtebaulich keine bedeutsame Beeinträchtigung ergibt und sich diese der Nachbarbebauung angleichen. Dem ist zuzustimmen.

Anzumerken ist zudem, dass das geplante Vorhaben, zwar (rechnerisch nachgewiesen) lediglich nur ein zulässiges Vollgeschoss besitzt und damit die Festsetzung zur Geschossigkeit einhält. Die optische äußere Anmutung kann jedoch durchaus als zweigeschossig wahrgenommen werden (Anlage 3). Zurückzuführen ist dies auf die durchgehenden Vorbauten im 1. Obergeschoss jeweils auf der Gebäudfront- und -rückseite, bei denen lediglich die Eckhäuser noch minimal sichtbare Dachflächen, jeweils zur Gebäudeaußenseite mit maximal zwei Dachpfannenreihen, aufweisen. Da rechnerisch und somit rechtlich das 1. OG jedoch kein Vollgeschoss darstellt, ist hierzu keine Befreiung erforderlich.

#### *wesentlicher Befreiungstatbestand*

Die drei geplanten Reihenhäuser sind gemäß Bebauungsplan auf dem besagten Grundstück unzulässig, da hier nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig sind, weshalb hier eine Befreiung erforderlich wird. Aus gestalterischer Sicht fügt sich die geplante Reihenhausbebauung inkl. dreier Garagen grundsätzlich in das Gebiet bzw. in die vorhandene Bebauung ein. Insbesondere der nördliche Teil des Bebauungsplan-Gebiets ist geprägt durch Hausgruppen von bis zu vier Wohneinheiten, Einzel- oder Doppelhäuser lassen sich im Süden vorfinden. Grundstücksgrößen und Wohnflächen der ge-

planten neuen Wohneinheiten fügen sich dabei ebenfalls in den o.g. Leitgedanken der damaligen Planung und die damit vorgesehen Grundstücks- und Wohnungsgrößen ein. Somit kann aus Sicht der Verwaltung der Befreiung zugestimmt werden.

Da es sich um eine wesentliche Befreiung handelt, ist die Beteiligung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften notwendig. Auf die Befreiung besteht kein Rechtsanspruch.

**Finanzielle Auswirkung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher  
Technischer Beigeordneter

**Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1: Bebauungsplan Ausschnitt
- Anlage 2: Luftbild Ausschnitt
- Anlage 3: Lageplan, Ansichten, Schnitte